



Commune d'ARC SUR TILLE

Plan Local d'Urbanisme

Historique de la procédure :

- Révision générale lancée par délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 5/11/2012
- Arrêt du PLU par DCM du 04/09/2017
- Approbation par DCM du 11/06/2018

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - REGLEMENT

Le Maire

Patrick MORELIERE

VISA

DATE :

le 11/06/2018

Dossier d'approbation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

18 JUIN 2018



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires
10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
Courriel : dorgat@dorgat.fr

COMMUNE D'ARC-SUR-TILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET DE RÈGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – ZONES URBAINES.....	21
CHAPITRE 1 : ZONE UA	22
CHAPITRE 2 : ZONE UB	32
CHAPITRE 3 : ZONE UE	42
TITRE III – ZONES A URBANISER	51
CHAPITRE 1 : ZONE AU	52
CHAPITRE 2 : ZONE AUE.....	61
TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	70
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	72
CHAPITRE 2 : ZONE N.....	80

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 04/09/2017, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal d'Arc-sur-Tille, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.

- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole des sols qui relèvent d'autres législations telles que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'Arc-sur-Tille délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB, UE :
 - **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements. Elle accueille plusieurs sites d'exploitation agricole qui sont exhaustivement repérés en secteur **UAm**, acceptant une mixité de destination dont l'agricole.
 - **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.

2. La zone à urbaniser, dite « Zone AU »

- Les **zones AU** sont des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat qui seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les **zones AUE** sont des zones à urbaniser à vocation principale économique en compatibilité avec le document « Orientation d'aménagement et de programmation ».

3. La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est traversée par l'oléoduc de défense commune et la canalisation de transport de gaz Artère de Bourgogne. Elle comprend deux secteurs particuliers :
 - **Secteur Anc** : non constructible pour des motifs de protection paysagère, ou pour ne pas nuire aux besoins d'urbanisation nouvelle.
 - **Secteur Am** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif au site de séchage d'oignons.

4. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle est traversée par l'autoroute A31 et ponctuellement par l'oléoduc de défense commune ainsi que par la canalisation de transport de gaz Artère de Bourgogne. Elle comprend un secteur Nl :
 - **Secteur Nl** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatifs à la base de loisirs aquatique et au stade nautique.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1. Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

2. Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, hormis pour les clôtures autoroutières. De plus, ces dernières ne sont pas non plus soumises aux dispositions des articles 8.

3. Permis de démolir :

- En application des dispositions de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme, doivent être précédées d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

4. Équipements publics, d'intérêt collectifs et techniques :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.), aux activités autoroutières et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

5. Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L 111-15 du code de l'Urbanisme).
Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.
- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du code de l'Urbanisme)

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).
- Les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage sont soumis aux règles suivantes :
 - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
 - la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
 - Lorsqu'il s'agit de haies, ripisylve ou d'espaces arborés, ils ont été identifiés en raison de leur impact paysager important. Les haies devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements pour la création d'accès ou pour des raisons de sécurité. Les élagages devront conserver à minima une hauteur de haie de 2m. Les ripisylves devront être conservées sous réserve des nécessités d'entretien des berges ou liées à la sécurité et notamment par rapport au risque d'inondation. Les espaces boisés ainsi repérés doivent préserver une majorité du couvert arboré et les beaux spécimens d'arbres. Les élagages ne devront pas être sévères sauf s'il s'agit de protection des biens ou des personnes contre les risques de chutes de branche ou d'arbre.
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Le repérage des bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.
- Le report pour information du PPRNi de la Tille et de ses affluents, lequel figure également en annexe du PLU.
- Un secteur de protection lié aux canalisations de gaz, et un autre lié à l'oléoduc conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : RAPPELS

1. Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même

pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

- En application des articles L.523-14 et R.531-8 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 de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- 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. »*
- D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.
- L'autoroute A31, les RD70, RD961 et la Route Nationale sont classées bruyantes au titre de l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012.

2. Construction ou rénovation :

- Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

3. Risques naturels et technologiques :

La commune d'Arc-sur-Tille est concernée par différents risques. A ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le diagnostic et d'autres bandes de danger des canalisations de gaz et d'hydrocarbures sont reportées pour information au plan de zonage.

- Le risque mouvement de terrain : La Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, cavités souterraines et sismique.
 - o *Le retrait gonflement : La commune est répertoriée dans la cartographie élaborée par le BRGM en juin 2007 (zone d'aléa moyen à l'Est de la Tille et d'aléa faible à l'Ouest). La Commune a fait l'objet d'un arrêté portant constatation de l'état de catastrophe naturelle faisant suite aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2003.*
 - o *Le risque sismique : La Commune est répertoriée dans le zonage sismique (zone de sismicité faible) du 22 octobre 2010, ne justifiant pas l'application de règles parasismiques dans les constructions.*
 - o *Il n'y a pas de cavités recensées par BRGM sur le territoire de la Commune.*
- Le risque remonté de nappe : D'après le BRGM, le territoire de la Commune est soumis à une sensibilité très élevée en ce qui concerne les remontées de nappes dans les vallées de tous les cours d'eau, ce qui nécessite des précautions à prendre traduites dans le Plan Local d'Urbanisme.

A ce titre, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque. Un plan des risques liés aux remontées de nappe figure dans le diagnostic.
- Le risque inondations :

La Commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNI de l'Ouche, Tille aval et ses affluents) depuis le 3 août 2015. Le territoire est touché par les inondations sur près de 22% de sa surface. Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

- Le risque technologique : La Commune est dotée d'un DICRIM. Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
 - o Deux sites sont concernés par la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (descriptif présent au sein du Rapport de présentation).
 - o Trois sites industriels et activités de services sont répertoriés dans la base de données BASIAS (descriptif présent au sein du Rapport de présentation).
 - o Présence d'une ancienne décharge sur la Commune.
 - o Le risque de transport de matières dangereuses par :
 - Une canalisation de Gaz Naturel haute pression gérée par le réseau GRT gaz Artère de Bourgogne - Voisines/Allerey-sur-Saône. Cette canalisation va être doublée d'une seconde de 1200 mm de diamètre et d'une pression de 800 bars qui longera la première.
 - Un oléoduc de défense commune (canalisation de transport d'hydrocarbures liquides Fos-Langres).

- Le transport de matières dangereuses en surface concerné par le dossier départemental de risques majeurs de 2012. Sont concernées : l'A31, la RD34, la RD70 et la RD961.
- Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune d'Arc-sur-Tille.

4. Appréciation des règles du règlement :

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées également au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), sauf en zones AU et AUE pour leurs articles 3, 4, 5 et 6.

ARTICLE 8 : LEXIQUE

1. Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), sans que ces dernières puissent être situées en surplomb du domaine public.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²).

3. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²).

4. Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 7 du présent règlement.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3.2m de hauteur au faîtage et 12 m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement (notamment en zone naturelle où l'emprise au sol des abris de jardin est portée à 20 m²).

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguë à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public.

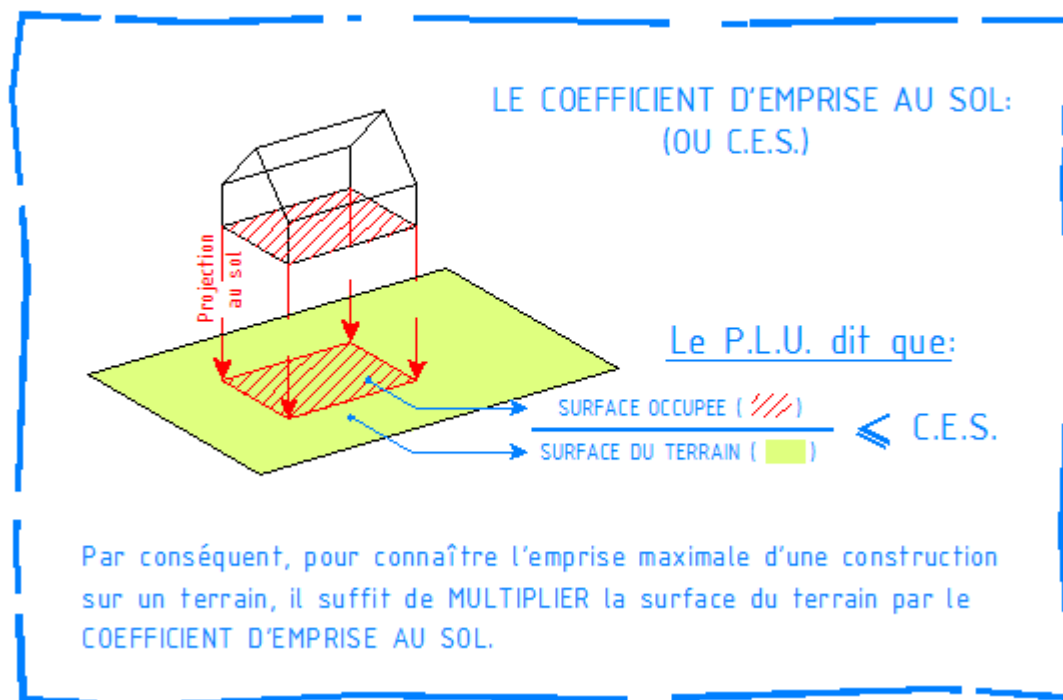
Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou autoroutières ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Coefficient d'emprise au sol :
$$\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain}}$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DEFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des balcons, loggias, terrasses et débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

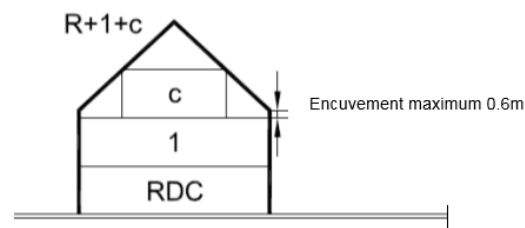
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.



L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

LOGEMENTS AIDES

Est appelé logement aide tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- **Logements à loyer modéré**
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- **Logements en accession abordable**
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de

construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-30 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat
 - 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles
 - 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- Article L111-19: « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et

favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. »

- Article L151-37 : « Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

SURFACE DE PLANCHER

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB, UE :
 - **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements. Elle accueille plusieurs sites d'exploitation agricole qui sont exhaustivement repérés en secteur **UAm**, acceptant une mixité de destination dont l'agricole.
 - **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
 - **Zone UE** : zone urbaine à vocation économique.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien mixte, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...) excepté la destination agricole qui ne sera possible qu'en secteur UAm.

Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti relativement dense, caractéristique des centres anciens.

La zone UA est concernée par le périmètre éloigné d'un puits de captage d'eau potable.

Elle accueille également un secteur soumis à orientation d'aménagement de programmation.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricoles, sauf en secteur UAm.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- En secteur UAm uniquement, les constructions ou installations liées à l'activité agricole.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

La zone UA comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative,

De plus, dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq 2H_p$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 3 mètres minimum. Cette distance se mesure par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone sauf pour le secteur soumis à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation au nord de la RD70. Pour ce dernier, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,4.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles en secteur UAm. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.
2. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point 1 sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes ou appendis.
3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :
 - aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
 - à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
4. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) en zones bleues du PPRNi.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et

l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions agricoles.
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 24 m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

De plus, dans le cas d'une opération de construction portant exclusivement sur la réalisation simultanée de plusieurs logements réservés au seniors (au moins 3), accompagnés éventuellement de constructions ou services annexes qui leur sont liés, les exigences ci-avant pourront être réduites, sous réserve d'apporter la justification que le nombre de places prévu correspond aux besoins engendrés par le projet (public visé, fonctionnement prévu de la résidence etc.), et sans que la norme ne puisse être inférieure à une place de stationnement pour 3 logements.

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension

apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

L'emprise minimum des voies privées véhicules est de 4 m. Elle sera portée à 5 m pour la desserte de deux logements et plus.

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le dépôt de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricoles.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle, ainsi que les entrepôts commerciaux.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

La zone UB comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Elles pourront toutefois à titre dérogatoire s'édifier dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé, les extensions sont admises si elles

respectent au maximum le recul de la construction existante.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative,

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \leq 2 H_p$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 3 mètres minimum. Cette distance se mesure par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UB6 - EMPRISE AU SOL

En zone UB, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,5.

ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Les dispositions du point 1 ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) en zones bleues du PPRNi.

ARTICLE UB8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toitures

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétales
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 24 m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaire à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Habitat</u> : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UB10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir

des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

L'emprise minimum des voies privées véhicules est de 4 m. Elle sera portée à 5 m pour la desserte de deux logements et plus.

ARTICLE UB12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

**ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone « UE » est une zone urbaine à vocation économique.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitat et leurs annexes.
- Les carrières
- Les constructions agricoles

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

De plus, sont autorisées la réhabilitation et l'extension des constructions d'habitation existantes et de leurs annexes à la condition de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher affectée à l'habitat, existante sur le tènement objet de la demande à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

La zone UE comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE UE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative,

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UE6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

4. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) en zones bleues du PPRNi.

ARTICLE UE8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les opérations d'aménagement et de construction devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti. Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement. Les enseignes dépassant du volume de la construction sont interdites.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la RD70, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'utilisateur de la RD70.

De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATÉRIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades conformément à une charte d'identité visuelle commune à l'ensemble de l'opération d'aménagement à laquelle elles appartiennent.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les nuances trop claires sont interdites au profit de nuances intermédiaires qui se mêleront aux nuances moyennes et profondes des paysages.

Les couleurs vives telles que le blanc, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vifs, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface ainsi colorée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

Le bois peut tout à fait être un élément de composition dans le traitement d'une façade ou partie de façade.

Est interdite l'utilisation sur ces façades ou toitures de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UE9 - STATIONNEMENT

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Comme le permet l'article L151-37 du code de l'urbanisme, il est autorisé l'augmentation du plafond défini à l'article L. 111-19 de ce même code, à un niveau équivalent à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UE11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UE12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

**ARTICLE UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

**ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

LES ZONES A URBANISER, SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

La **zone AU** est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation », via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La **zone AUE** est une zone à urbaniser à vocation principale économique en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone ouverte à l'urbanisation nouvelle de la Commune, principalement affectée à l'habitat.

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, ces zones seront organisées selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU est concernée à la marge le long de la Tille par le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricoles.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation d'habitat.
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les exhaussements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative,

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \geq H_b$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3m \leq d \geq 2 H_p$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 3 mètres minimum. Cette distance se mesure par rapport au bord extérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AU6 - EMPRISE AU SOL

En zone AU, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

ARTICLE AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m.
2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

ARTICLE AU8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions agricoles.
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 24 m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et hormis pour les bâtiments d'habitat collectif ou intermédiaire (au sens du lexique), les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AU9 - STATIONNEMENT

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement ou groupes d'habitation), il sera prévu pour les visiteurs, une place par tranche de 5 logements. Ces parkings seront à découvert et facilement accessibles depuis la voie d'accès.

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
Habitat : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP
Bureaux : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE AU11 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

L'emprise minimum des voies ouvertes à la circulation générale des véhicules est de 4 m. Elle sera portée à 5 m pour la desserte de deux logements et plus.

ARTICLE AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations

souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100 m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUE

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation économique.

Ces zones seront organisées selon les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone dite « De la Corvée du Dos d'Âne » sera également organisée selon les principes définis par les orientations d'aménagement et de programmation définis dans le cadre de l'étude d'entrée de ville prévue par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les constructions à destination d'habitat et leurs annexes.
- Les carrières.
- Les constructions agricoles.

ARTICLE AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble permettant un aménagement de l'ensemble cohérent et compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions et installations d'activités économiques sont admises dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger (en termes de sécurité et de salubrité publique), d'inconvénients ou de

nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, sont admis. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol, de réaliser un vide-sanitaire, dans un souci de transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,

En zone AUE dite « De la Corvée du Dos d'Âne », elles devront également respecter un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD70.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

ARTICLE AUE4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative,

ARTICLE AUE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE AUE6 - EMPRISE AU SOL

En zone AUE, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,6.

ARTICLE AUE7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m.
2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction) en zones bleues du PPRNi.

ARTICLE AUE8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les opérations d'aménagement et de construction devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti. Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement. Les enseignes dépassant du volume de la construction sont interdites.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la RD70, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'usager de la RD70.

De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques, des haies aux espèces et formes variées, etc.

TOITURES :

Formes de toiture

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades conformément à une charte d'identité visuelle commune à l'ensemble de l'opération d'aménagement à laquelle elles appartiennent.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (murs de parpaings bruts par exemple), les matériaux brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi le chaume. Le shingle et les plaques translucides peuvent être utilisés uniquement de manière très ponctuelle et limitée en superficie, pour les besoins fonctionnels du bâtiment.

Pour le traitement des façades et des toitures, les nuances trop claires sont interdites au profit de nuances intermédiaires qui se mêleront aux nuances moyennes et profondes des paysages.

Les couleurs vives telles que le blanc, le noir pur ou se rapprochant du jaune, bleu, vert ou magenta vifs, ne sont autorisées qu'en élément ponctuel pour souligner une corniche ou un encadrement mais pas sous la forme d'un aplat, et la surface ainsi colorée ne pourra pas être supérieure à 10% de la surface de la façade.

Le bois peut tout à fait être un élément de composition dans le traitement d'une façade ou partie de façade.

Est interdite l'utilisation sur ces façades ou toitures de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE AUE9 - STATIONNEMENT

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : minimum 5 m
- Largeur : minimum 2,5 m

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
<u>Bureaux</u> : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE AUE10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il est fixé un pourcentage minimal d'espaces libres d'au moins 30% de la surface de l'opération.

Si ce seuil est atteint par les espaces libres collectifs au niveau de l'opération d'aménagement d'ensemble, il ne sera plus exigé à l'échelle de chaque opération de construction en son sein.

A l'inverse, si ce seuil n'est pas atteint par les espaces libres collectifs de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera alors exigé à l'échelle de chaque opération de construction dans les lots issus de l'opération d'aménagement.

Les stationnements de type evergreen peuvent être inclus dans les surfaces considérées comme espaces libres dans la limite de 5% sur les 30% totaux requis.

Les ouvrages de traitement paysagers des eaux pluviales de type noues et bassins végétalisés comptent dans le calcul du seuil minimal d'espaces libres.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE AUE11 - ACCES ET VOIRIE

Les principes d'accessibilité et de desserte des zones définis par les orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter.

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte

plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE AUE12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

La viabilisation de la zone AUE nécessite la création d'un réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement des eaux usées. Ce dernier pourra être raccordé au réseau collectif public de la commune ou fonctionner comme une entité indépendante, dans le respect des normes sanitaires.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement précité, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE AUE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE AUE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'aménagement de la zone devra permettre le raccordement de la zone à la fibre optique.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant

d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;*
- 2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont compris dans la zone A, les secteurs particuliers suivants :

- Un secteur **Anc** inconstructible en raison de la protection du paysage, du périmètre de puits de captage et de la préservation des possibilités d'urbanisation nouvelles de la Commune, mais qui admet toutefois la rénovation et l'extension des constructions agricoles existantes.
- Un secteur **Am** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limités de la zone agricole, à vocation mixte, prenant en compte les constructions existantes.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitation existantes et ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole et être située à proximité des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres).
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec la protection des terres agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions

et aménagements autorisés dans la zone ou immédiatement limitrophes ;

- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, dans la limite de 40 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les changements de destination et le confortement des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme, sont admis du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer plus de 300 m² de surface de plancher affectée à l'habitat par site, dont la liste est la suivante :
 - o La Ferme de l'Etang Maillys
 - o Le site à l'Est de la rue du Dos d'Âne
 - o Le site à l'Ouest de la rue du Dos d'Âne
 - o L'ancienne Ferme de la rente au Corbeton
 - o La maison Chemin de la Crotée
 - o La Rente de Tavanne

Dans le secteur Am : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole éventuellement existante et qu'elles respectent le caractère du site, les constructions à destination d'habitat et leurs annexes, ainsi que les constructions à destination économique.

Toutefois dans le secteur Anc, toute construction ou installation est interdite sauf :

- celles nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et qu'elles respectent le caractère du site.
- l'extension des installations agricoles de toute nature, préexistantes à la date d'approbation du PLU en zone A ou limitrophes de la zone A.

En outre, dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol admises le sont sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire pour les constructions, dans le respect d'une transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

Enfin, la zone A comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNI ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, en secteur Am, ce recul est ramené à au moins 2 m par rapport à l'alignement.

Les constructions non soumises à la marge de recul de 100 m prévue par l'article L111-6 du code de l'urbanisme doivent être implantées à 50 m au moins de l'axe de l'A31.

EXCEPTION :

- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 3.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- En limite séparative
- Ou en respectant une marge de recul d'au moins 2m

EXCEPTION :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 30% du tènement foncier.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Toute construction présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres, et être constituées pour celles situées en limites du domaine public :

- soit par des murs en pierres, ou maçonneries recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal.

- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,45 m, doublés ou non de haies vives,

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un

assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire d'autoroute.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de protection stricte mais qui admet toutefois la rénovation des constructions existantes.

Elle comporte un secteur **N1** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à la base de loisirs aquatique et au stade nautique.

La zone N accueille notamment un tronçon de l'A31, une aire de repos, un échangeur et une barrière de péage.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au sein de l'ensemble de la zone :

- Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont ceux liés à l'activité autoroutière, compatibles avec la protection des terres naturelles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou destination autorisée dans la zone.

- La réhabilitation des constructions existantes préalablement à l'approbation du PLU, sous réserve de ne pas changer leur destination.
- Les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles ne portent pas une atteinte grave à l'intérêt des sites et paysages.

Dans le secteur Nl : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles respectent le caractère du site, les constructions, installations ou extensions à destination d'activités liées au sport, aux loisirs ou au tourisme. Les changements de destination sont admis excepté vers la destination d'habitat.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol admises le sont sous condition de ne pas créer de sous-sol et de réaliser un vide-sanitaire pour les constructions, dans le respect d'une transparence hydraulique tant des bâtiments que des aménagements extérieurs (clôtures notamment).

La zone N comporte des secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Inondation approuvé (PPRNi ; voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique). Dans les secteurs identifiés comme à risque par le PPRNi, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, en secteur Nl, ce recul est ramené à au moins 2 m par rapport à l'alignement.

Les constructions non soumises à la marge de recul de 100 m prévue par l'article L111-6 du code de l'urbanisme doivent être implantées à 50 m au moins de l'axe de l'A31.

EXCEPTION :

- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière ne sont pas soumises aux dispositions du présent article 3.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- En limite séparative
- Ou en respectant une marge de recul d'au moins 2m

EXCEPTION :

- o Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- o Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

3. Le niveau altimétrique du plancher le plus bas de la construction devra être a minima supérieur de 30 cm au niveau du terrain naturel (pris au point le plus bas dans l'emprise de la construction).

ARTICLE N8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysager et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétales
- aux constructions agricoles
- aux constructions et installations liées à l'activité autoroutière
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 24 m² présentant une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

Toute construction présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute, facteur de danger pour la circulation autoroutière, pourra être interdite.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

**SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS
RESERVES**

ARTICLE N11 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui

présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire d'autoroute.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.