

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-EN-ROYANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 4 - REGLEMENT ECRIT



dossier « Approbation »
vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 6 février 2017

SAINT-LAURENT-EN-ROYANS (26190) RÉVISION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

PRÉAMBULE « NOTICE D'UTILISATION »	p. 4
TITRE I. Dispositions générales applicables au territoire couvert par le PLU	p. 8
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	p. 8
Article 2 - Risques naturels	p. 8
Article 3 - Glossaire	p. 8
Article 4 - Schémas	p. 13
TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 16
1 - Dispositions applicables à la zone Ua	p. 18
2 - Dispositions applicables à la zone Ub	p. 26
3 - Dispositions applicables à la zone Uc	p. 34
4 - Dispositions applicables à la zone Ue	p. 42
5 - Dispositions applicables à la zone Ui	p. 50
TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 58
1 - Dispositions applicables à la zone AUb	p. 60
TITRE IV. Dispositions applicables aux zones agricoles	p. 68
1 - Dispositions applicables à la zone A	p. 70
TITRE V. Dispositions applicables aux zones naturelles	p. 78
1 - Dispositions applicables à la zone N	p. 80

PRÉAMBULE « NOTICE D'UTILISATION »

1. QUE DÉTERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe les règles et servitudes locales d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Le Règlement graphique divise le territoire en différentes zones, définies par un périmètre ; il comporte plusieurs documents graphiques ou « plans de zonage » à différentes échelles.

Le PLU partage le territoire de la commune en 4 catégories de zones :

- les zones urbaines (zones U) dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- les zones à urbaniser (zones AU). Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le Règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Lorsque les équipements publics existants 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ;
- les zones agricoles (zones A), à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- les zones de richesses naturelles et forestières (zones N), à protéger en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

Le Règlement graphique détermine également des secteurs, définis par des trames pouvant recouvrir plusieurs zones et qui correspondent à certaines conditions d'urbanisation, notamment en termes d'assainissement et de risques naturels. Certaines de ces trames renvoient à des dispositions réglementaires qui sont précisées dans le Règlement écrit ; d'autres sont informatives et renvoient à l'application des textes réglementaires généraux, hors PLU.

Pour chacune des zones définies par le Règlement graphique, le Règlement écrit définit un corps de règles qui permet l'application du droit des sols.

Le titre I du Règlement écrit du PLU (Dispositions générales) précise notamment :

- la portée territoriale du PLU ;
- le glossaire qui définit précisément les principaux termes utilisés dans le Règlement écrit ;
- les schémas qui illustrent l'application de certaines règles.

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Le droit des sols s'applique à un tènement foncier, c'est-à-dire à une parcelle ou à un groupe de parcelles formant un ensemble cohérent et solidaire.

Pour connaître les droits afférents à un tènement foncier, il faut :

1/ Repérer le tènement foncier sur le Règlement graphique et identifier la zone à laquelle il appartient

2/ Rechercher dans le Règlement écrit les dispositions relatives à la zone concernée :

Ua pour Ua,
Ub pour Ub,
Uc pour Uc,
Ue pour Ue,
Ui pour Ui,

AUb pour AUb,
A pour A et As,
N pour N et Ns.

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par 16 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter toutes les dispositions de chaque article.

Les 16 articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions sur un même terrain

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tous les articles ne sont pas tous nécessairement réglementés.

Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données dans le Glossaire (Titre I – Dispositions générales) et le Règlement graphique inclus des schémas explicatifs.

3/ Rechercher dans le Règlement graphique (plans de zonage) d'autres conditions ou contraintes d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés (EBC), les Emplacements Réservés (ER), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou encore l'existence éventuelle de périmètres particuliers (Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), PAE périmètre d'étude ou de sursis à statuer, périmètres de Droit de préemption urbaine (DPU), etc.).

4/ Rechercher les éventuelles règles complémentaires ou servitudes spécifiques au secteur concerné, en se reportant notamment aux documents suivants du dossier du PLU :

- l'annexe « Servitudes d'utilité publique » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain ;
- les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements, et précisent notamment le Zonage d'assainissement réglementaire ;
- d'une manière générale, tous les documents contenus dans les Annexes du dossier du PLU.

En cas de doute ou d'imprécision de certaines règles, le Rapport de présentation, le Projet d'aménagement et de développement durables et les Orientations d'aménagement forment le cadre de compatibilité permettant d'apprécier la situation

3. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles locales d'urbanisme du PLU s'inscrivent dans le cadre général du Code de l'urbanisme, dont certaines règles sont rappelées ci-après.

Le Règlement du Plan local d'urbanisme est établi dans le cadre des articles L.151-1 et R.151-9 à R.151-48 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R.111-2	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Article R.111-3	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
Article R.111-4	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Article R.111-26	Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Article R.111-27	Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont notamment :

- les Servitudes d'utilité publique (SUP, dans les ANNEXES du dossier du PLU),
- les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les dispositions particulières aux zones de montagne (articles L.122-5 à L.122-7 du Code de l'urbanisme).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (articles 682 et suivants du Code civil).

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

À l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3. AUTRES RÈGLEMENTATIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Les règles d'urbanisme, qui relèvent du droit public du Code de l'urbanisme, ne sont pas exclusives d'autres règles qui peuvent s'appliquer à un projet de construction ou d'occupation du sol et qui relèvent Codes législatifs (Code civil, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'environnement, Code de la santé publique, etc.).

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

En particulier, il est utile de rappeler les dispositions du Code civil qui réglementent les ouvertures et les vues sur les fonds voisins, selon les articles suivants :

Article 675 : « *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.* »

Article 676 : « Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. »

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (0,10 m) (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677 : « Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (2,60 m) (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (1,90 m) (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

Article 678 : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Article 679 : « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (0,60 m) de distance. »

Article 680 : « La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE PLU

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts commerciaux,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes,
- de piscines,
- de clôtures et de murs de soutènement

les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation,

les installations et travaux divers :

- parcs d'attractions ouverts au public,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,

les carrières,

le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,

les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,

les habitations légères de loisirs

les démolitions,

les coupes et abattages d'arbres,

les défrichements,

etc.

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règles de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

APPLICABLES AU TERRITOIRE

COUVERT PAR LE PLU

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-LAURENT-EN-ROYANS située dans le département de la Drôme.

Article 2 - Risques naturels

Conformément aux dispositions des articles L.101-2 et R.151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte et faire apparaître les risques naturels à partir des informations disponibles.

La connaissance et la maîtrise des risques naturels peuvent évoluer. Tout pétitionnaire doit consulter les documents de référence au moment de la demande et s'informer auprès des services compétents de l'État et de la Ville pour connaître et prendre en compte la nature, le niveau précis des risques ainsi que les prescriptions ou recommandations correspondantes.

Portée générale

Article R.111-2 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur le 1^{er} janvier 2016 :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-3 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, en vigueur le 1^{er} janvier 2016 :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. ».

Les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols gèrent les mesures qui entrent dans le champ du Code de l'Urbanisme. En revanche, les maîtres d'ouvrage, en s'engageant à respecter les règles de construction, lors du dépôt d'un permis de construire, et les professionnels chargés de réaliser les projets, sont responsables des études ou dispositions qui relèvent du Code de la Construction en application de son article R 126-1.

Il est à noter que : Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, afin de limiter les risques liés à l'érosion des berges, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des garages d'une surface limitée à 20 m² et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² est autorisée. La cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

La connaissance des risques peut évoluer à tout moment. Toute demande d'autorisation d'urbanisme prendra en compte les éléments nouveaux de connaissance des aléas et des risques, validés par les services compétents de l'État.

Article 3 - Glossaire

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Alignement (article L.112-1 du Code de la Voirie Routière)

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine. »

Annexes

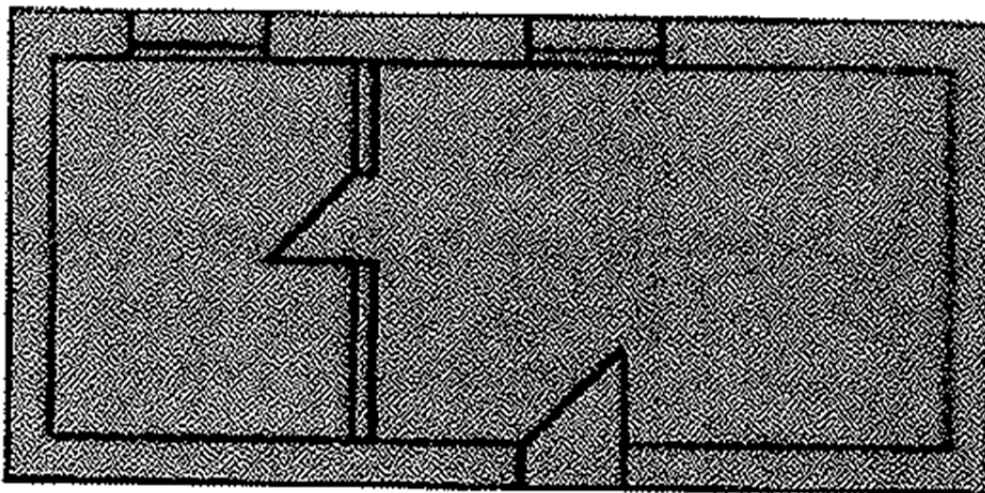
Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment principal (existant ou projeté) sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

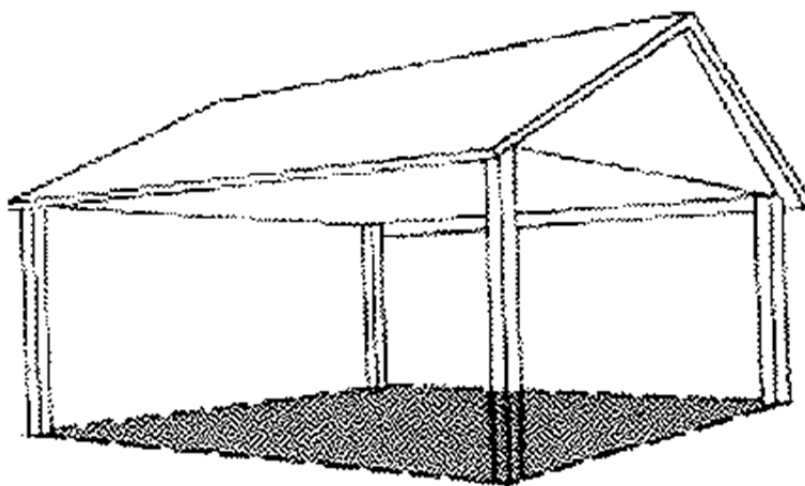
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol d'une construction comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol ainsi que les projections des parties de bâtiments surplombant le sol.

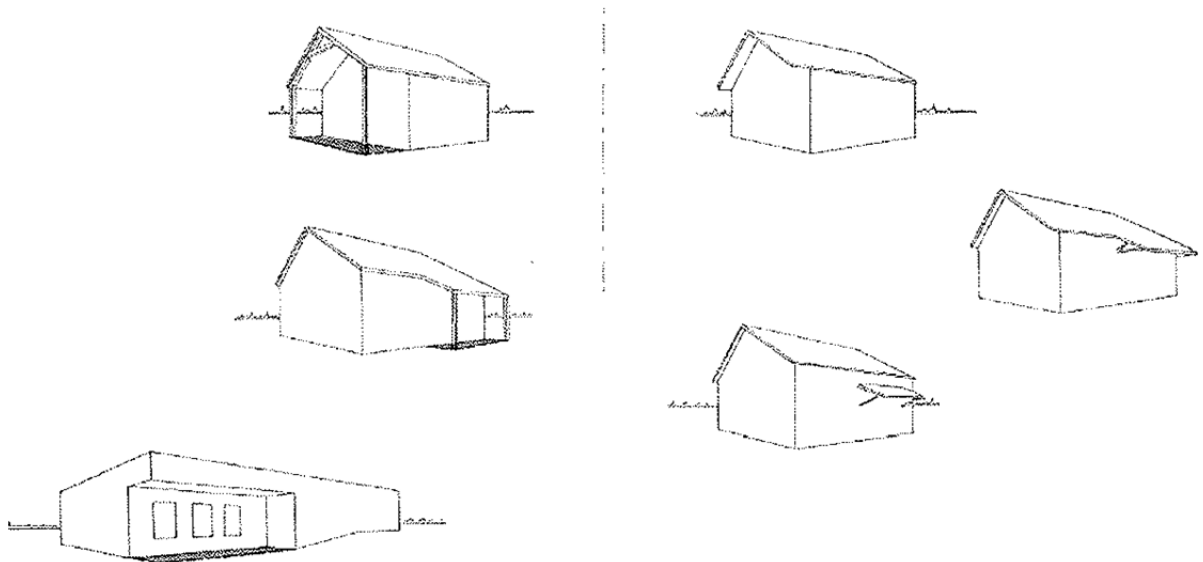
Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas, les balcons et terrasses dans la limite de 3m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Les constructions non fermées constituent de l'emprise au sol



Les auvents ne constituant pas seulement des avancées de toitures constituent de l'emprise au sol.



Exemples : les 3 cas à gauche ci-dessus constituent de l'emprise au sol, les 3 cas à droite ci-dessus ne constituent pas d'emprise au sol.

Le Coefficient d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre l'emprise au sol de cette construction et la surface du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le Coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface de plancher de la construction (SPC) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent, d'une part, les constructions et installations nécessaires aux activités d'intérêt général prises en charge par une personne publique ou sous son contrôle, et, d'autre part, les constructions et installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Elles correspondent notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...) ;
- etc.

Domaine public

Article L 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

« Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »

Article L1 du CGPPP :

« Le présent code s'applique aux biens et aux droits, à caractère mobilier ou immobilier, appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics. »

Emprise d'une voie publique

L'emprise d'une voie publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation ; elle correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Équipements techniques de superstructure

Éléments mineurs d'équipement techniques des constructions : cheminées, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hauteurs

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, équipements techniques de superstructure exclus.

Dans certaines zones et/ou pour certains types de constructions, le règlement peut distinguer 2 hauteurs maximales :

- hauteur de 1^{er} rang (H1) : hauteur mesurée sur la périphérie d'une construction. Dans le cas d'une toiture en pente, il s'agit de la hauteur « à l'égout » qui mesurée en bas de pente au droit des murs extérieurs de la construction ; les pignons des toitures en pente ne sont pas pris en compte dans la hauteur de 1^{er} rang. Dans le cas de toits terrasses, il s'agit de la hauteur mesurée à l'acrotère ou à la corniche de façade. Dans le cas de terrasses accessibles, de balcons ou de loggias, il s'agit de la hauteur des parties pleines des garde-corps.

- hauteur hors tout (H2) : hauteur totale de la construction (= hauteur au faîtage, dans le cas d'une toiture en pente).

Lorsque le règlement ne porte qu'une seule indication de hauteur maximale, il s'agit de la hauteur hors tout.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Logement en Accession sociale à la propriété (ASP)

Les logements en accession sociale à la propriété (ASP) sont définis par les articles L443-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Logement locatif social

Les logements locatifs sociaux sont définis par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Recul ou marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nu extérieur des murs) par rapport à l'emprise publique ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex. L = 4 m) et peut être aussi appelé recul dans ce cas ; il peut aussi être relatif à la hauteur du bâtiment (ex. L = H, L = H/2) et se traduire par un angle de dégagement, ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

Saillies

Sauf disposition contraire précisée dans le règlement, « aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. ».

Servitudes d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...).

L'ensemble de ces servitudes, annexées au PLU, est identifié dans une liste établie par décret (article R.151-51 à R.151-53 du Code de l'urbanisme).

Surface de plancher de la construction (SPC)

Article L.111-14 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article R.111-21 du Code de l'urbanisme :

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article [R. 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

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

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Tènement foncier (ou unité foncière)

Un tènement foncier (ou unité foncière) est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Le tènement foncier constitue l'unité foncière d'application du droit des sols.

Lorsque qu'un terrain privé est traversé par une voie publique, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment autant de tènements ou d'unités foncières distinctes.

Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

Article 4 - Schémas d'application des principales règles

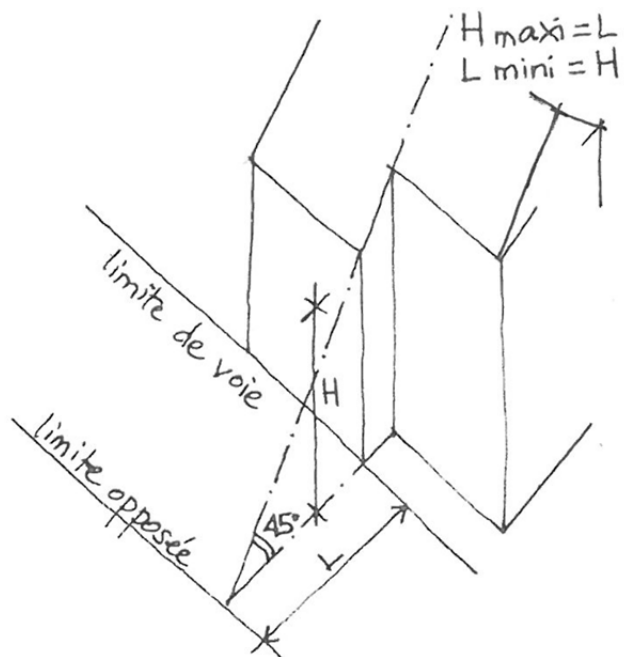


Schéma 1 - Article 6

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Toutes zones

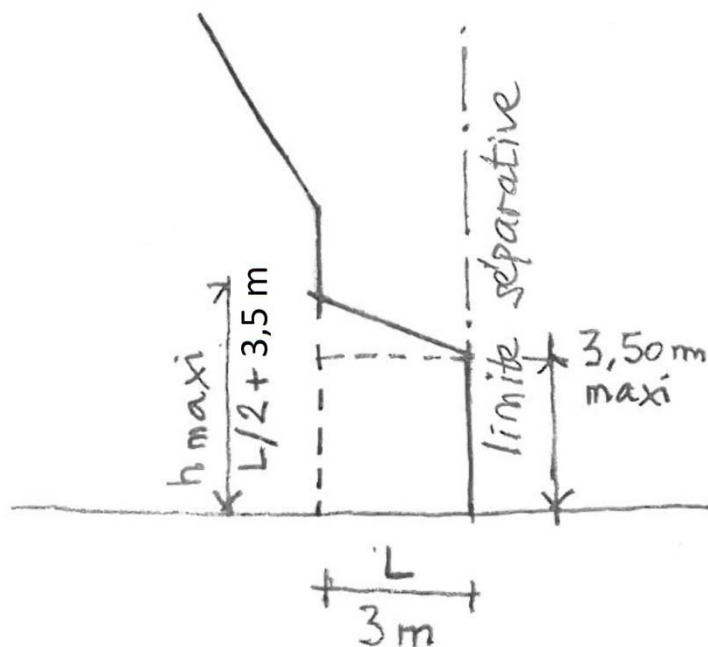


Schéma 2 - Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative

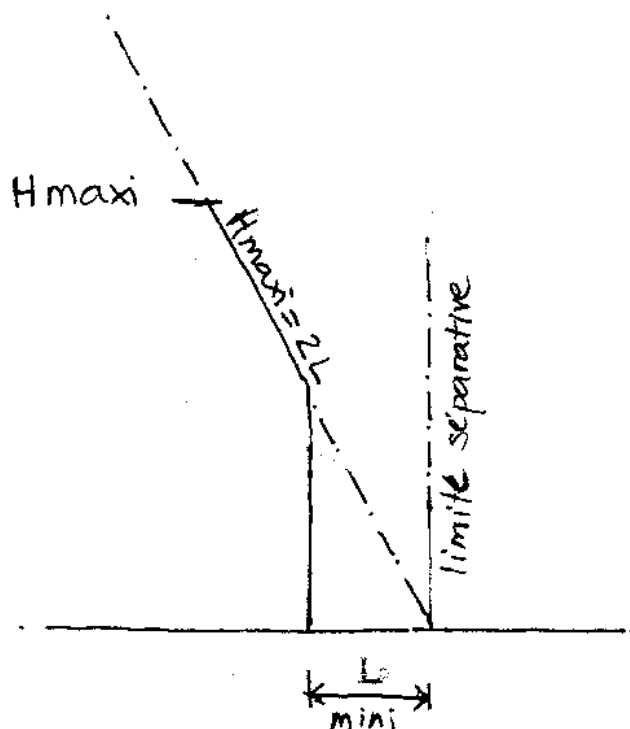


Schéma 3 - Article 7

Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

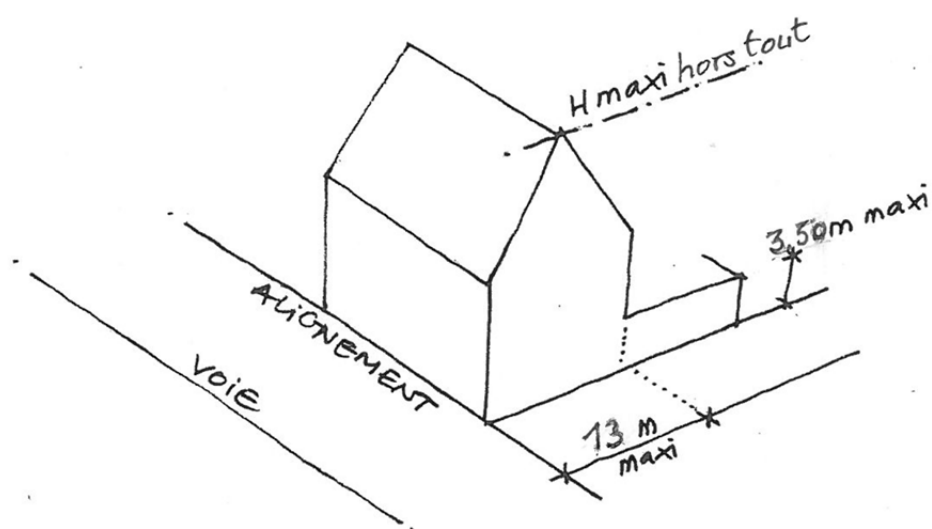


Schéma 4 - Articles 7 et 10 en zone Ua

Hauteurs maximales autorisées

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua
- 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub
- 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc
- 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue
- 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ua correspond principalement aux parties agglomérées les plus denses de la commune (bourg et hameaux) qui sont à préserver pour leur qualité architecturale et dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité levée, proche de celle des constructions existantes.

La zone Ua est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services, artisanat) et aux équipements publics.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Ua sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 2 : extension sud est du bourg

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ua 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- 2 - les extensions des bâtiments à usage industriel ou artisanal, et toutes les installations autres que celles interdites à l'article Ua1, si elles n'entraînent pas une incommodité de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ou aux activités autorisées sur la zone ;
- 5 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 6 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ua 12.

Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ua 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

Excepté pour le quartier « Les Chaux », la zone Ua est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions situées dans ces secteurs devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Les constructions situées hors zone d'assainissement collectif devront disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur au moment de la construction.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ua 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ua 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

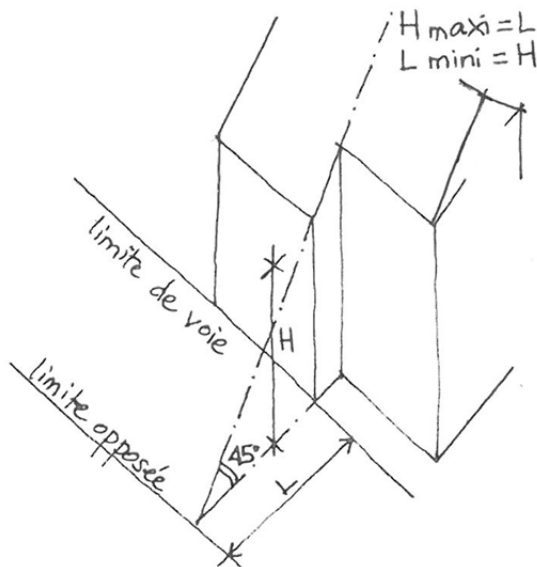


Schéma 1 Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ua 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ; dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3,50 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la toiture de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,5 m ($H_{maximale} = L/2 + 3,5m$; voir schéma 2).

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{minimale} = \frac{1}{2} H = 3m$; voir schéma 3) ;

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

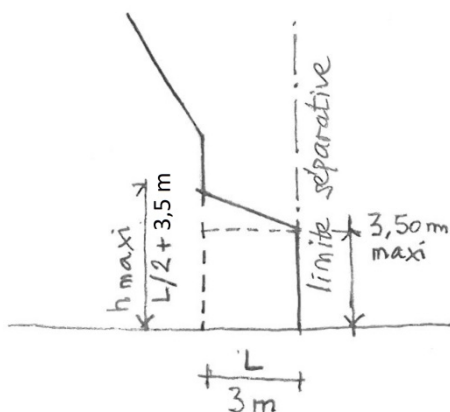


Schéma 2

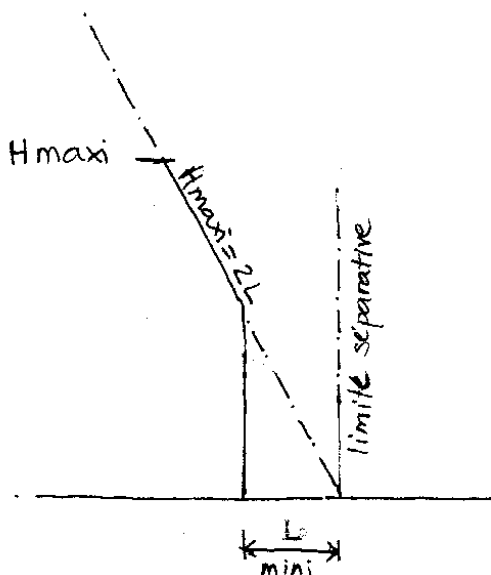


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative et au-delà de 13 m de retrait par rapport à l'alignement.

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

3 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée sur la hauteur maximale hors tout dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Ua 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ua 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales (hors dispositions particulières)

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m en 1^{er} rang et 15 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ua 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés dans le Règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation de démolir

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si le projet ne respecte pas respect les caractéristiques et le style des constructions existantes ;
- si le projet prévoit de nouveaux percements sur les façades visibles depuis le domaine public ;
- si le projet ne prévoit pas la restauration des modénatures et détails architecturaux d'origine
- si les extensions ou annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions existantes.

2 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 50%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

4 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives, sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ua 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements et dans le cas de création de logements dans des volumes existants, qui ne sont pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux ;
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 6 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

En vertu de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles Ua 1 à Ua 13.

Article Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ub correspond à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité moyenne, à caractère résidentiel.

La zone Ub est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services, artisanat) et aux équipements publics.

Elle correspond essentiellement à l'ancien ensemble d'habitat collectif de Pont d'Aix.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Ub sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 1 : Pont d'Aix

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Ub 2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ub 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ou aux activités autorisées sur la zone ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ub 12.

Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

La zone Ub est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique. En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ub 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

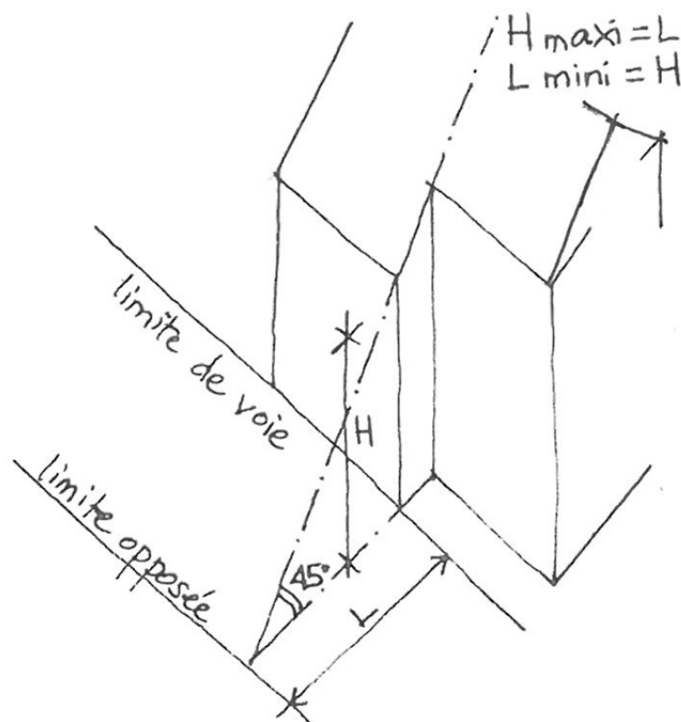


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ub 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

1 - sur les limites séparatives ;

2 - en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H = 3\text{m}$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

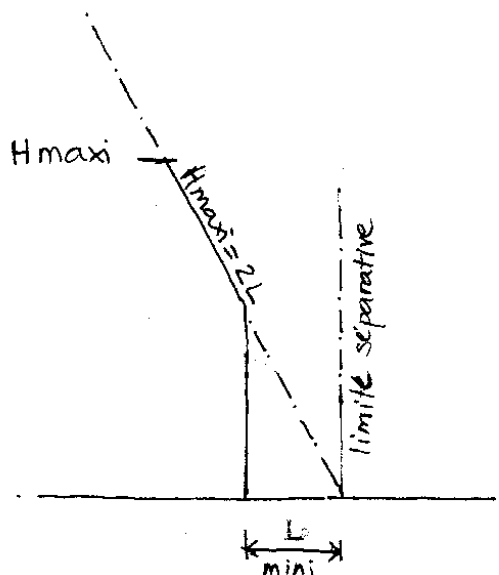


Schéma 3

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

3 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée sur la hauteur maximale hors tout dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Ub 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ub 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales (hors dispositions particulières)

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m en 1^{er} rang et 15 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Constructions existantes : les constructions existantes à toit plat pourront être surélevées de 2,50m au maximum pour la réalisation d'un toit en pente ou d'équipements de production d'énergie solaire.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 50%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

4 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux ;
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 6 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

En vertu de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles Ub 1 à Ub 13.

Article Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uc

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Uc correspond à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée isolées en ordre groupé, à caractère résidentiel.

La zone Uc est destinée à l'habitat individuel diffus ou groupé ou en petit collectif, ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services) et aux équipements publics.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement et de programmation

Certains secteurs de la zone Uc sont concernés par les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP 3 : Buyet

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Uc 2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Uc 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ou aux activités autorisées sur la zone ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Uc 12.

Article Uc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Uc 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

La zone Uc est en partie classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions situées dans ces secteurs devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Les constructions situées hors zone d'assainissement collectif devront disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur au moment de la construction.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Uc 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maximale}} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

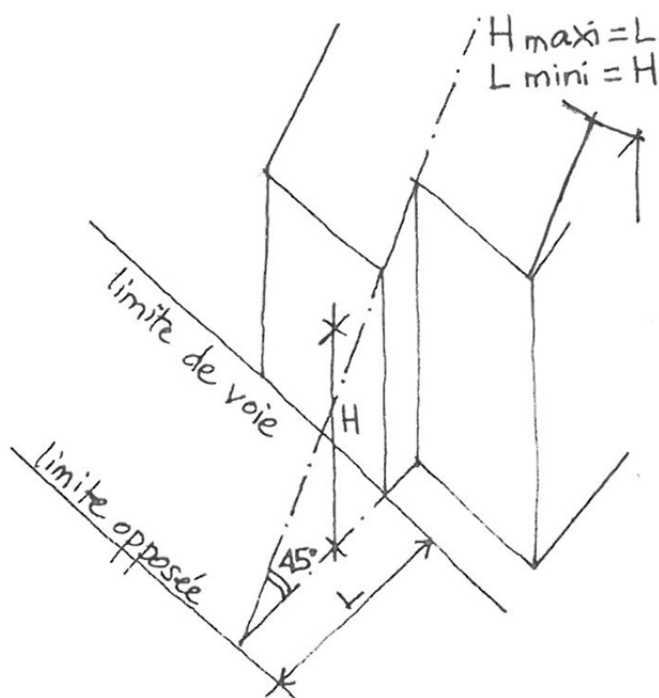


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Uc 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 8 m et sur une hauteur maximale de 3,50 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la toiture de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,5 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3,5\text{m}$; voir schéma 2).

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance minimale de 4m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H = 4\text{m}$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

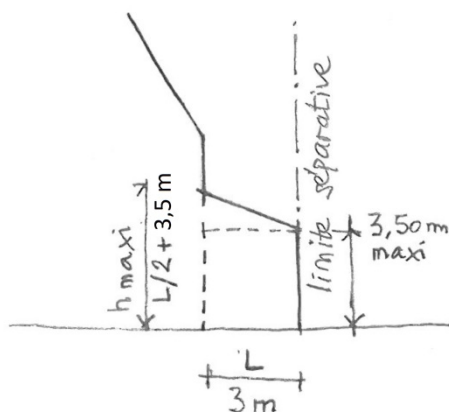


Schéma 2

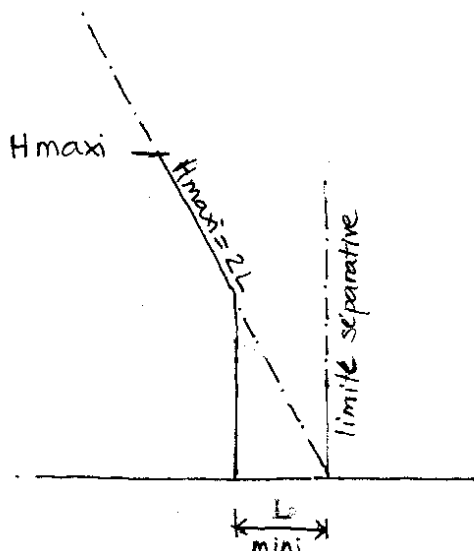


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative.

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

3 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée sur la hauteur maximale hors tout dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article Uc 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Uc 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 m en 1^{er} rang et 8 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés dans le Règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation de démolir

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si le projet ne respecte pas respect les caractéristiques et le style des constructions existantes ;
- si le projet prévoit de nouveaux percements sur les façades visibles depuis le domaine public ;
- si le projet ne prévoit pas la restauration des modénatures et détails architecturaux d'origine
- si les extensions ou annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions existantes.

2 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 50%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

4 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;

- si la hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives, sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Uc 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux ;

2 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;

4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

En vertu de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles Uc 1 à Uc 13.

Article Uc 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Uc 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ue La zone UE correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet l'extension ou la réalisation de locaux d'activités à vocation tertiaire, d'accueil paramédical et d'équipements publics.

Elle correspond essentiellement aux ensembles d'accueil médico-sociaux situés dans le bourg et aux Tracols.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- 4 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article Ue 2 ;
- 5 - les locaux commerciaux et les bureaux qui ne sont pas admis à l'article Ue 2 ;
- 6 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 8 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ue 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées strictement au logement des personnes liées aux équipements médico-éducatifs ou dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements implantés dans la zone ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités autorisées et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 4 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ue 12.

Article Ue 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ue 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

La zone Ue est en partie classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions situées dans ces secteurs devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Les constructions situées hors zone d'assainissement collectif devront disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur au moment de la construction.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ue 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{\text{maximale}} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

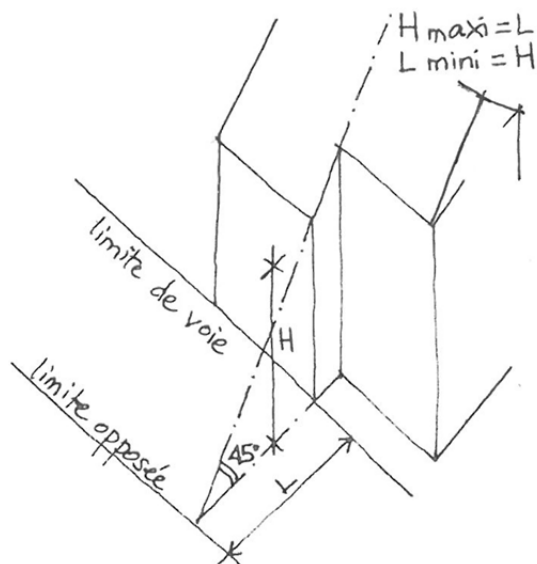


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article Ue 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 8 m et sur une hauteur maximale de 3,50 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la toiture de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,5 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3,5\text{m}$; voir schéma 2).

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance minimale de 4m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H = 4\text{m}$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

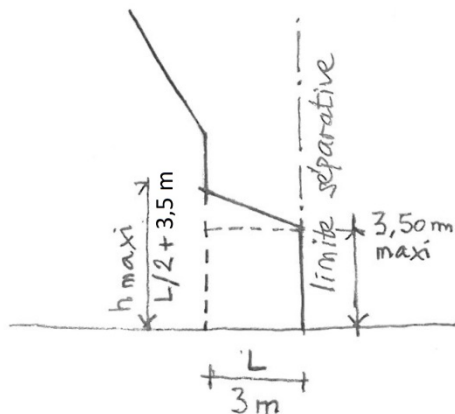


Schéma 2

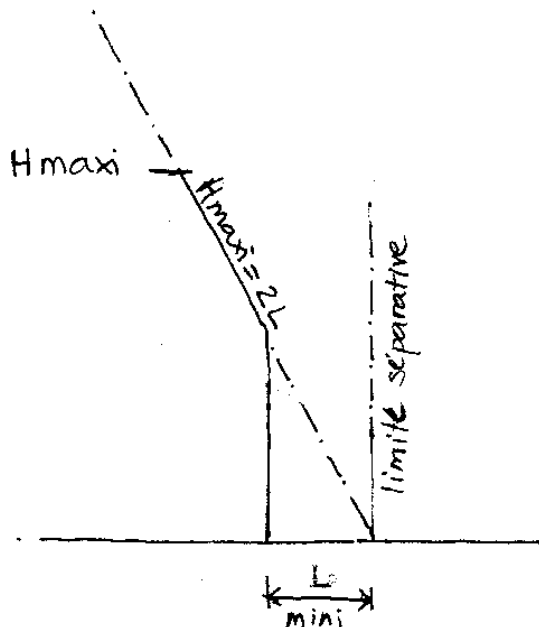


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative.

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article Ue 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article Ue 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m en 1^{er} rang et 12 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Implantation sur limites séparatives

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3,50 m sur les limites séparatives.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 50%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives, sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

4 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ue 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux ;
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;

En vertu de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ue 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles Ue 1 à Ue 13.

Article Ue 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ue 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone Ui correspond à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt, de bureaux et de services.

La zone Ui est une zone destinée aux établissements industriels et artisanaux soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les établissements incommodes ou insalubres, aux constructions à usage commercial ou d'entrepôt, de bureaux et de services et aux équipements publics.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ;
- 2 - les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas admises à l'article 2 ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les piscines, sauf aux conditions de l'article 2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ui 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les locaux d'habitation, s'ils sont strictement destinés au gardiennage des locaux d'activités, s'ils sont intégrés dans le volume général des locaux d'activités, et si leur SPC (surface de plancher de la construction) ne dépasse pas 80 m² ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ui12 ;
- 6 - les piscines, si elles sont associées à une activité hôtelière.

Article Ui 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article Ui 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

La zone Ui est intégralement classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article Ui 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ui 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

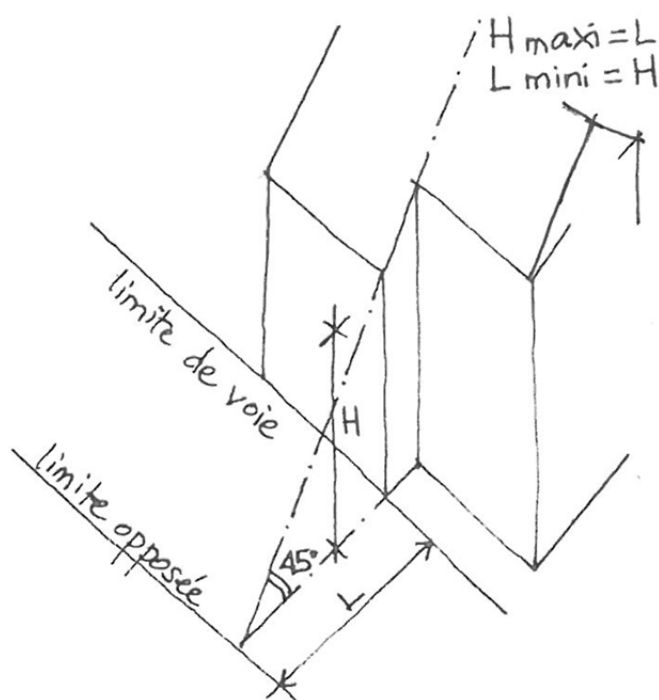


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article Ui 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

- 1 - sur les limites séparatives ;
- 2 - en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{minimale} = \frac{1}{2} H = 3m$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

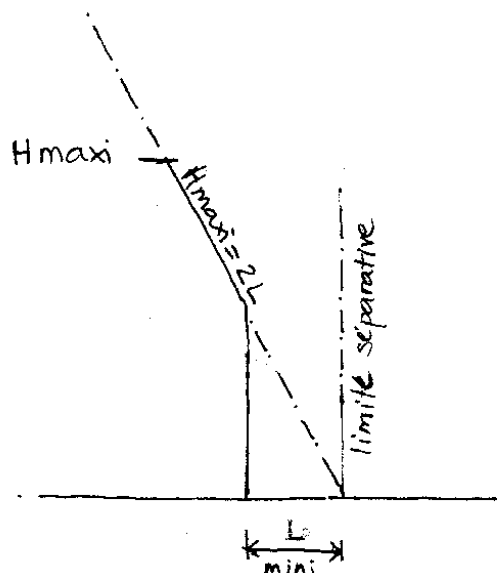


Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Constructions en limites d'autres zones

Sur les terrains situés en limites d'autres zones du PLU, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 m ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H$; voir schéma 2).

Article Ui 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article Ui 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : 0,75 (75%).

Article Ui 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article Ui 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si les pentes de toiture font moins de 15% et si les déversées de toiture mesurent moins de 0,20 m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si les façades sont de teinte vive ou blanche, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

4 - Clôtures

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article Ui 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 2 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 45 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 3 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 4 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC). Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article Ui 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol maximal. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent des articles Ui1 à Ui13 du présent règlement.

Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUb

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone AUb correspond à un secteur non bâti et insuffisamment équipé, non constructible en l'état, qui est à développer en continuité de l'existant avec une densité moyenne, à caractère résidentiel.

La zone AUb est destinée à l'habitation ainsi qu'aux activités compatibles (commerces, services, artisanat) et aux équipements publics.

Elle correspond essentiellement à l'extension immédiate du centre du bourg

Elle peut devenir constructible à l'occasion d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Le corps de règles de la zone AUb est identique à celui de la zone Ub.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Orientations d'aménagement et de programmation

La zone AUb est concernée par l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivante :

- OAP 2 : Centre bourg, extension sud-est

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...) ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 3 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 6 - l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- 7 - les habitations si elles répondent aux conditions de l'article Ub 2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article Ub 1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les commerces s'ils sont réalisés en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos et couvert ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles ou aux activités autorisées sur la zone ;
- 4 - les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ;
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article Ub 12.

Article AUb 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article AUb 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique. En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article AUb 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AUb 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

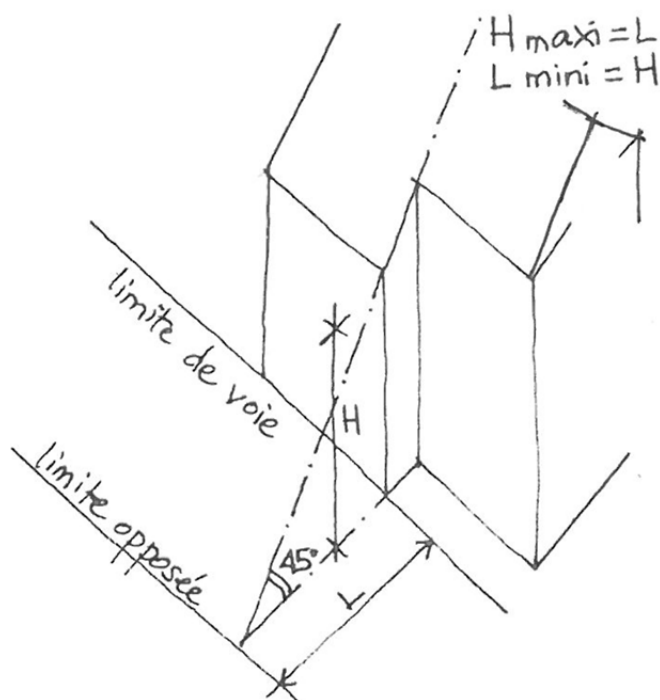


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article AUB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sont autorisées soit :

- 1 - sur les limites séparatives ; dans ce cas, pour toutes les constructions ou parties de constructions édifiées à plus de 13 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies riveraines, la hauteur est limitée à 3,50 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la toiture de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,5 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3,5\text{m}$; voir schéma 2).
- 2 - en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3m, et à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L_{\text{minimale}} = \frac{1}{2} H = 3\text{m}$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

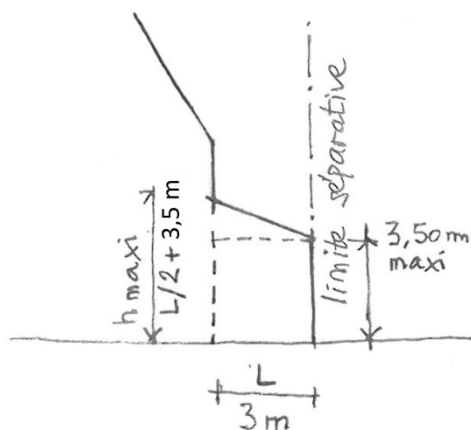


Schéma 2

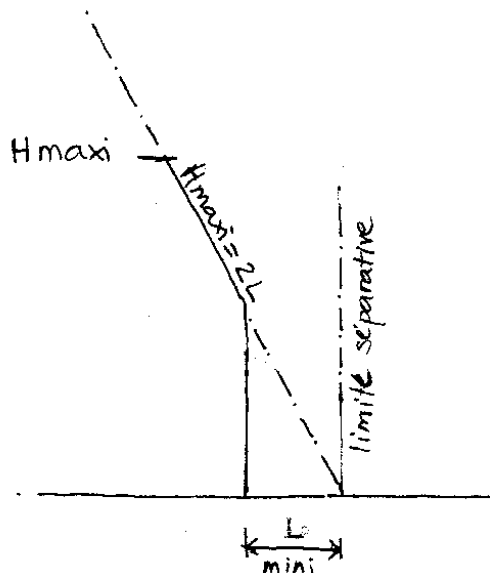


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative et au-delà de 13 m de retrait par rapport à l'alignement.

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Adossement sur des constructions existantes

La construction sur limites séparatives en adossement sur une construction existante est autorisée, dans la limite de hauteur de celle-ci.

3 - Constructions jointives en plan et en niveau

La construction sur limites séparatives est autorisée sur la hauteur maximale hors tout dans le cas de constructions conçues pour être jointives en plan et en niveau, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Article AUb 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée.

Article AUb 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article AUb 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales (hors dispositions particulières)

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m en 1^{er} rang et 15 m hors tout (voir schéma 3).

Dispositions particulières

1 - Constructions existantes : les constructions existantes à toit plat pourront être surélevées de 2,50m au maximum pour la réalisation d'un toit en pente ou d'équipements de production d'énergie solaire.

2 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

3 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article AUb 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 50%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

2 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

3 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures, sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, sont grillagées sur toute la hauteur ;
- si la hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives, sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile.

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

4 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article AUb 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Le nombre minimal d'emplacements à prévoir est de :

- 1 - Constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 45 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement, sauf dans le cas d'extension de logements existants sans création de nouveaux logements, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ; 1 place par logement dans le cas de logements locatifs sociaux ;
- 2 - Hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 3 - Constructions à usage commercial : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente, sauf dans le cas de reconversion ou d'extension de locaux commerciaux existants, qui n'est pas soumis à une obligation minimale ;
- 4 - Constructions à usage de bureaux : 1 place par tranche de 35 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 5 - Constructions à usage artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 100m² de Surface de plancher de la construction (SPC) ;
- 6 - Les entrepôts de stockage ne sont pas soumis à obligation minimale.

En vertu de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de 1 place pour 100 m² de Surface de plancher de la construction (SPC).

Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

Article AUb 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles AUb 1 à AUb 13.

Article AUb 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article AUb 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit d'une zone dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend la zone suivante :

- la zone **As** qui correspond à des secteurs sensibles du point de vue environnemental, nécessitant des prescriptions spécifiques de protection des milieux naturels et des corridors biologiques.

La zone A comprend 4 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), numérotés de 1 à 4, correspondant à des activités existantes pour lesquelles des extensions limitées sont autorisées.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol, constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article A1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - dans la zone A exclusivement :

a/ les constructions et installations si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole (le cas échéant les éoliennes pourront être contraintes dans des sous-secteurs spécifiques ou interdites ; les parcs photovoltaïques au sol sont interdits) ;

b/ les constructions et installations, y compris classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.

c/ pour les habitations existantes, leur aménagement et l'extension limitée à 30% de l'emprise des constructions existantes, dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et sans que la surface de plancher totale (SdP) ne dépasse 250 m².

2 - dans la zone As exclusivement :

a/ les abris pour animaux de moins de 20 m² ;

b/ les installations destinées à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels ;

c/ les ouvrages nécessaires à l'entretien ou à la protection des milieux naturels.

3 - dans les STECAL (secteurs à vocation d'activités économiques) exclusivement :

la construction d'extensions et/ou d'annexes des locaux artisanaux ou commerciaux existants et limité pour :

- 1) le STECAL N° 1 à 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- 2) le STECAL N° 2, au lieudit "Friolan", à 200 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- 3) le STECAL N° 3, à 200 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- 4) le STECAL N° 4, à 50 m² de surface de plancher supplémentaire ;

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

La zone A est en partie classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions situées dans ces secteurs devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Les constructions situées hors zone d'assainissement collectif devront disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur au moment de la construction.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera préconisé en souterrain, si possible.

Le réseau Basse Tension sera préconisé par câbles souterrains, si possible.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ($H_{maximale} = L$, prospect à 45°, voir schéma 1).

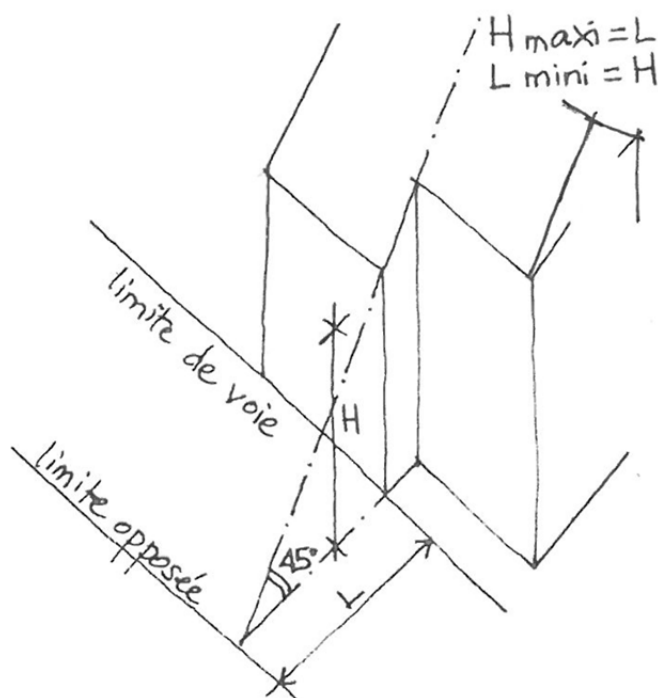


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Dans le cas d'une construction implantée à l'angle de deux voies, le prospect sera calculé par rapport à la voie la plus large (alignement principal) dans la limite de 13 m de retrait par rapport à son alignement.

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 6 m et sur une hauteur maximale de 3,50 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la toiture de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,5 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3,5\text{m}$; voir schéma 2).

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($H_{\text{maximale}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 4\text{ m}$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

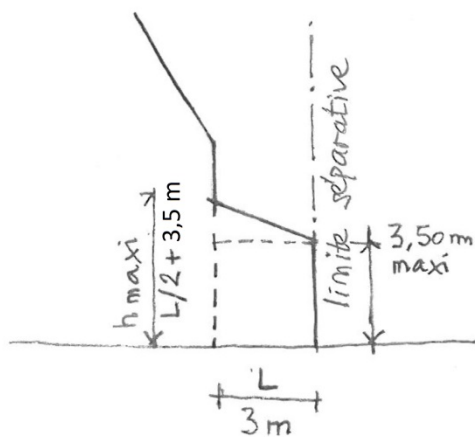


Schéma 2

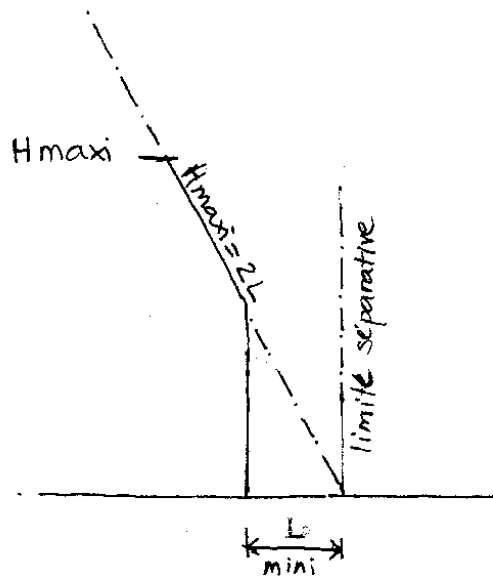


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative.

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée

Article A 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 m en premier rang et 12 m hors tout. Cette règle ne s'applique pas pour les superstructures.

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : " *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*"

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés dans le Règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation de démolir

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si le projet ne respecte pas respect les caractéristiques et le style des constructions existantes ;
- si le projet prévoit de nouveaux percements sur les façades visibles depuis le domaine public ;
- si le projet ne prévoit pas la restauration des modénatures et détails architecturaux d'origine
- si les extensions ou annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions existantes.

2 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente minimale de 20%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;

- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

4 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si la hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives, sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

NB : Les clôtures à usage agricole ne sont pas soumises à une autorisation d'urbanisme et ne sont pas concernées par cet article.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Pour tous les types de programmes, il doit être prévu des emplacements pour le stationnement des cycles à hauteur de :

- pour les logements : 1 place couverte par tranche de 50 m² de Surface de plancher de la construction (SPC) de logement créée.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles A1 à A13.

Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

(cf. RAPPORT DE PRÉSENTATION Partie 3)

La zone N correspond à des zones naturelles non équipées faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité du site, soit de l'intérêt écologique, faunistique et floristique, soit de risques naturels et de nuisances, soit pour affirmer la continuité d'un espace d'intérêt écologique ou une coupure de l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions et occupations du sol susceptibles de s'inscrire dans cette vocation, ceci en quantité limitée et sous conditions.

Elle comprend les zones suivantes :

- la zone **Ns** qui correspond à un des secteurs sensibles en matière d'environnement, de milieux naturels ou de corridors écologiques à préserver ;

La zone N comprend 1 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée), numéroté 5, correspondant à des activités existantes pour lesquelles des extensions limitées sont autorisées.

Assainissement

Le Règlement graphique précise les secteurs des différentes zones situés en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement réglementaire. Les constructions situées en zone d'assainissement collectif doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ;
- 2 - les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 3 - les constructions à usage artisanal, commerciale et de bureaux si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone ;
- 4 - l'aménagement de terrains de camping ou de caravanning ;
- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- 7 - les constructions à usage agricole ;
- 8 - les constructions à usage d'habitation, sauf conditions définies à l'article N 2 ;
- 9 - les exhaussements ou affouillements du sol, sauf conditions définies à l'article N 2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article N1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - dans les zones N et Neq : les constructions et installations d'intérêt général ou collectif en rapport et en proportion avec l'intérêt de la zone, s'ils sont compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;

2 - dans la zone N exclusivement :

pour les habitations existantes, leur aménagement et l'extension limitée à 30% de l'emprise des constructions existantes, dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et sans que la surface de plancher totale (SdP) ne dépasse 250 m².

3 - dans la zone Ns exclusivement :

a/ les abris pour animaux de moins de 20 m² ;

b/ les installations destinées à l'observation et à la mise en valeur des milieux naturels ;

c/ les ouvrages nécessaires à l'entretien ou à la protection des milieux naturels.

4 - dans le STECAL (secteurs à vocation d'activités économiques) exclusivement :

la construction d'extensions et/ou d'annexes des locaux artisanaux ou commerciaux existants et limité pour le STECAL N°5 à 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions générales

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Dispositions particulières

La délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable sera subordonnée :

- à la réalisation de dispositifs évitant l'encombrement même temporaire des emprises publiques ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les places de stationnement privatif disposées avec un accès direct le long des voies publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public communal sont interdites.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Assainissement

1 - Eaux usées domestiques

La zone Uc est en partie classée en zone d'assainissement collectif dans le Zonage d'assainissement. Les constructions situées dans ces secteurs devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif selon les prescriptions du service responsable.

Les constructions ou installations non autorisées ou agréées ne pourront être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Les constructions situées hors zone d'assainissement collectif devront disposer d'une installation d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur au moment de la construction.

2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration, conformément à la réglementation. Les rejets sont par ailleurs soumis aux prescriptions du service responsable.

3 - Eaux pluviales

Les constructions et occupations du sol doivent prendre toutes les dispositions possibles (de rétention des eaux ou d'infiltration sur place) pour éviter tout rejet extérieur et limiter les rejets au réseau public lorsqu'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du bénéficiaire de l'autorisation de construire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines et bassins doit respecter les prescriptions sanitaires en vigueur.

5 - Ruisseaux, fossés

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts ni détournés, sauf impératifs techniques.

6 - Sources, puits, captages privés et eaux souterraines

Les sources, puits et captages privés existants doivent être signalés lorsqu'ils ne l'ont pas encore été. Toutes les mesures devront être prises pour éviter de modifier le régime hydraulique des sources, puits, captages et eaux souterraines se trouvant sur les terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation ou pouvant être concernés en aval ou en amont par ce régime hydraulique.

En cas de drainage du terrain, le rejet au réseau EP est soumis aux prescriptions des services responsables.

Electricité et éclairage extérieur collectif

Le réseau Moyenne Tension sera préconisé en souterrain, si possible.

Le réseau Basse Tension sera préconisé par câbles souterrains, si possible.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Le réseau d'éclairage collectif devra être enterré.

Téléphone et réseaux numériques

Les réseaux téléphoniques ou numériques et les branchements seront enterrés.

Les constructions ou installations non autorisées ou non agréées ne pourront pas être raccordées au réseau (article L.111-12 du Code de l'urbanisme).

Déchets

Toute construction nouvelle doit inclure des dispositifs de collecte des déchets conformes aux prescriptions du service responsable.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation générale.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie ou de la limite parcellaire à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

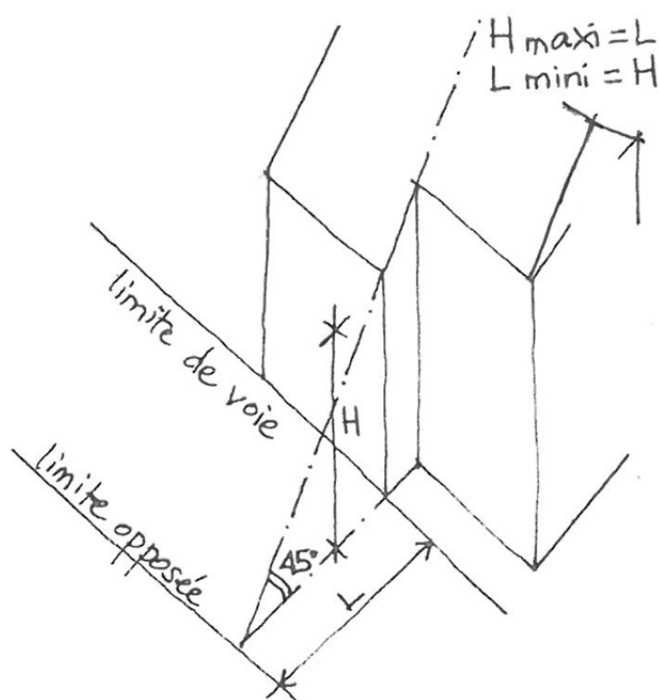


Schéma 1 - Implantation par rapport aux voies

Les saillies, les dépassées de toiture et les balcons au-dessus de l'espace public sont interdits au-delà de 1,00 m de dépassement en plan horizontal et au-dessous de 4,30 m de hauteur par rapport à l'espace public.

Dispositions particulières

1- Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures publiques ou d'intérêt collectif (transformateurs électriques, abris collectifs pour la collecte des déchets, abris d'attente des transports publics par exemple) pourront être implantés en limite d'emprise publique.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions sur limites séparatives ne sont pas autorisées, sauf sur une longueur maximale de 8 m et sur une hauteur maximale de 3,50 m au droit de la limite parcellaire. Entre 0 et 3 m par rapport à la limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la toiture de la construction et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la moitié de la distance entre ces deux points augmentée de 3,5 m ($H_{\text{maximale}} = L/2 + 3,5\text{m}$; voir schéma 2).

Les constructions en retrait des limites séparatives doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($H_{\text{maximale}} = 2L$, $L_{\text{minimale}} = 4\text{ m}$; voir schéma 3).

Et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 2 du titre I – Dispositions générales.

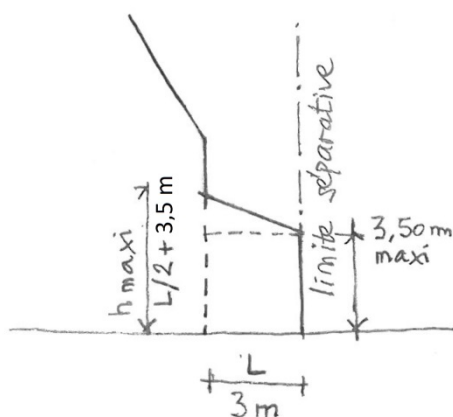


Schéma 2

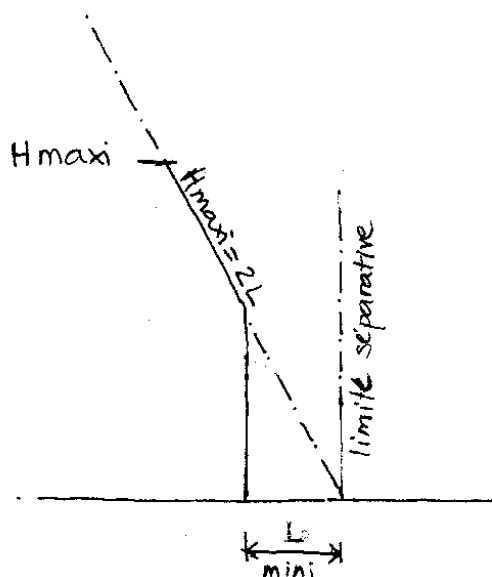


Schéma 3

Schéma 2 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation sur limite séparative.

Schéma 3 - Implantation par rapport aux limites séparatives, dans le cas d'une implantation en retrait de ces limites.

Les saillies, balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives jusqu'à 1 m de dépassement en plan horizontal, sauf sur limites séparatives où ils sont interdits.

Dispositions particulières

1 - Transformation de constructions existantes

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

2 - Dispositions relatives aux piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Non réglementée

Article N 9 - Emprise au sol

CES (Coefficient d'emprise au sol) maximal : non réglementé.

Article N 10 - Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 m en premier rang et 10 m hors tout.

Dispositions particulières

1 - Annexes

La hauteur maximale des annexes est de 5 m.

2 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : *" Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Pour les constructions existantes, on cherchera à conserver leurs caractéristiques (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords, etc.) ainsi que les éléments significatifs et remarquables de l'architecture traditionnelle.

Les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 devront être traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Dispositions particulières

1 - Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés dans le Règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à autorisation de démolir

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si le projet ne respecte pas respect les caractéristiques et le style des constructions existantes ;
- si le projet prévoit de nouveaux percements sur les façades visibles depuis le domaine public ;
- si le projet ne prévoit pas la restauration des modénatures et détails architecturaux d'origine
- si les extensions ou annexes ne sont pas traitées en harmonie avec les constructions existantes.

2 - Constructions nouvelles :

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions, ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les extensions d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci ;
- si, dans le cas de toitures en pente, elles ne sont pas à deux pans au minimum et d'une pente comprise entre 30% et 50%, et si les dénivelées de toiture ne sont pas comprises entre 0,30m et 1m (sauf sur les limites séparatives et en dessous de 4,30 m de hauteur en bordure de voies, où elles sont interdites) ;
- si, dans le cas de toits terrasses, ils ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment, ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural représentant plus de 20% de la surface totale couverte, ou ne sont pas végétalisés ;
- si les façades sont de teinte foncée, blanche ou vive, ou polychromes.

3 - Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées.

4 - Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si la hauteur maximum des clôtures sur les limites séparatives, sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan dépasse 2 m, ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile ;

Les haies de clôture seront constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulières.

5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à des dispositions particulières.

Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Stationnement des PMR (Personnes à mobilité réduite) :

Il doit être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, à hauteur de 4% au moins du nombre de places à réaliser.

Stationnement des cycles :

Les projets concernant tous types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés pour y répondre.

Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences variées ; en particulier, les haies d'arbustes persistants d'une seule espèce (*monospécifiques*) sont interdites.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, l'occupation maximale du sol résulte de l'application des articles N1 à N13.

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé d'obligations supérieures aux normes nationales en vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement, chaque parcelle devra être équipée pour l'accès aux réseaux de communications numériques existantes ou futures.