

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Saint-Georges
d'Espéranche (38)

3.1. Règlement

Modification n° 4

PLU approuvé le : 28 février 2006
Modification simplifiée n° 1 approuvée le : 16 juillet 2009
Modification n° 1 approuvée le : 9 septembre 2008
Révision simplifiée n° 1 approuvée le : 9 septembre 2008
Révision simplifiée n° 2 approuvée le : 9 septembre 2008
Révision simplifiée n° 3 approuvée le : 9 septembre 2008
Modification n° 2 approuvée le : 21 novembre 2011
Modification n° 3 approuvée le : 21 février 2017

Modification n°4 approuvée le : 18 décembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 18/12/2018 approuvant la modification du PLU.

Camille LASSALLE, Maire



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R 123.4 et R. 123.9 du **Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure** à la réforme entrée en vigueur en 2016.

Dans l'attente de la révision générale du PLU et la **réécriture complète du règlement selon les nouvelles dispositions législatives et réglementaires**, seuls quelques articles relatifs aux dispositions générales ou par zone ont été modifiés.

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE	6
Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan	6
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.	6
Article 3 - Division du territoire en zones et en secteurs	8
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles	10
Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol	10
Article 6 – Canalisations de transport d'hydrocarbures	11
SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE	13
Affouillement - Exhaussement des sols	13
Coupe et abattage d'arbres	13
Défrichement	13
Emplacement Réservé et Servitudes	13
Alignement	14
Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)	15
Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)	15
Emprise au sol	15
Surface de plancher	15
Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)	15
Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)	15
Annexes à l'habitation	16
Architecture bioclimatique et approche environnementale	16
Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles	16
La reconstruction à l'identique (article L 111.15)	16
La restauration d'une ruine (article L 111.23)	16
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U, SECTEURS Ua - Ub – Uc	18
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui - Uy	28
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	35
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	41

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUya	48
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	54
Chapitre I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	61
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	62

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT-GEORGES D'ESPERANCHE**.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R111-2

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 R111-4

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 R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction **de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

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**. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 1181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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**.

Articles L111-6 et L111-7

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une **bande de cent mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et **de soixante-quinze mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.- L'article L.111-3 du Code Rural rappelé ci-après :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme,

par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

4.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L.442-9 à 11, L.442-13 et L.442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

5.- L'Article L.123-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation rappelé ci après :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Article 3 - Division du territoire en zones et en secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Il s'agit de zones déjà urbanisées ou dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'Urbanisme. Elles comprennent :

Les **zones U (secteurs Ua, Ub, Uc)**, correspondant aux parties agglomérées ou à quelques petits secteurs bâtis de la commune,

Les **zones Ui-Uy**, correspondant à des zones équipées, réservées aux activités économiques.

Zones à urbaniser

Ce sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles comprennent :

Les **zones AU**, qui ne peuvent être urbanisées qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

Les **zones AUa** à vocation d'habitat, urbanisables sous conditions.

La **zone AUya** à vocation d'activités économiques, urbanisable sous conditions.

Zones agricoles

Ces zones, dites **zones A (secteurs A et An)**, équipées ou non, sont à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Ces **zones N (secteurs N, Nri, Ne, Nt, Nc, Nh, Np, NRg, Nrg)**, équipées ou non, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le Plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'éventuellement en zone urbaine des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements.
- Des secteurs archéologiques pour les terrains situés dans des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique.
- Des alignements bâtis ou des principes d'accès à respecter.
- Des alignements commerciaux dans lesquels le changement de destination est interdit.
- Des bâtiments isolés en zone A pour lesquels le changement de destination peut être admis.
- A titre uniquement indicatif, les bâtiments d'exploitation agricole existant (au moment de la révision du PLU).
- Des secteurs spécifiques soumis à des conditions spéciales :
 - pour la préservation des ressources naturelles (indice p)
 - en raison de l'existence de risques naturels (indice R ou r)
 - en raison de nuisances phoniques (Plan d'Exposition aux Bruits)
 - pour la protection de monuments historiques

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements 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 (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

Le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme

Il existe 4 régimes d'autorisation ou de déclaration :

- **Permis de construire** (R.421-1 ; R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme)
- **Permis d'aménager** (R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme)
- **Permis de démolir** (R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme)
- **Déclaration préalable** (R.421-9 à R.421-12 ; R.421-17 ; R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme)

Certaines constructions nouvelles, figurant sur une liste limitative, sont **DISPENSÉES DE TOUTES FORMALITÉS** au titre du code de l'urbanisme (Articles R.421-2 à R.421-8). Elles doivent néanmoins respecter les dispositions du présent règlement.

Il existe des modalités différentes selon que l'on est en **SECTEUR PROTÉGÉ OU NON** : site classé, champ de visibilité d'un monument historique, secteur sauvegardé, ZPPAUP.

Par délibération du conseil municipal :

- **les clôtures peuvent être soumises à déclaration préalable**
- **les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir**

Dans les espaces boisés classés (EBC à préserver ou à créer indiqués au document graphique) et soumis au régime défini par les articles L.130.1 à L.130.4 et R.130.1 à R.130.15 du code de l'urbanisme :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation

Dans les espaces boisés non classés :

- les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'Article L 311.2 du Code Forestier.

Dans les zones archéologiques :

- les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

- Dans les opérations de création de zones d'aménagement concerté et de lotissement, les autorisations de construire sont également soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra éventuellement prescrire des opérations d'archéologie préventive déterminées en fonction des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles de l'être.

Article 6 – Canalisations de transport d'hydrocarbures

(servitude d'utilité publique)

La commune est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. L'arrêté préfectoral du 15 mars 2017 a prévu des zones de danger autour des canalisations, assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.

Ces contraintes affectent exclusivement les ERP (établissements recevant du public) de plus de 100 ou 300 personnes (selon les zones d'effets) et les IGH (immeubles de grande hauteur). Elles n'engendrent pas de contraintes d'urbanisme pour les autres catégories de constructions.

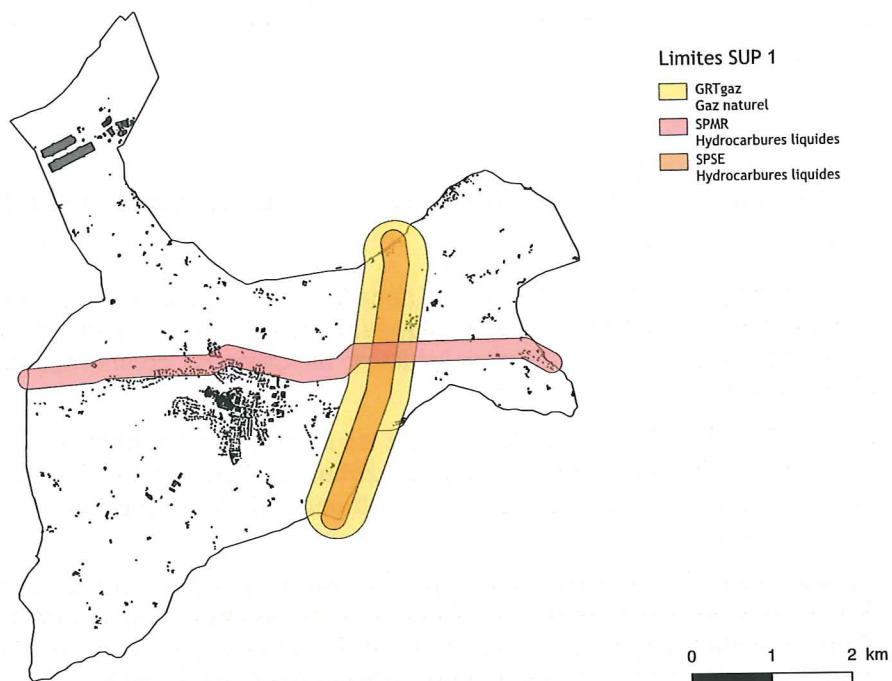
De plus, tout pétitionnaire doit prendre en compte les dispositions qui figurent en annexe du PLU et prendre l'attache des exploitants de canalisations, notamment pour tous les travaux situés aux abords des canalisations. Le Maire informe immédiatement le transporteur de tout permis de construire, d'aménager ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées.

Les canalisations de transport déclarées d'utilité publique font également l'objet de servitudes constructives et/ou de passage qui sont d'une autre nature et restent applicables.

Distances d'effets à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation (en mètres)

Transporteur	Matière transportée	Distance SUP 1	Distance SUP 2	Distance SUP 3
GRTgaz	Gaz naturel	390 m	5 m	5 m
Société du pipeline Méditerranée Rhône (SPMR)	Hydrocarbures liquides	125 m	15 m	10 m
Société du pipeline sud-européen	Hydrocarbures liquides	155 m	15 m	10 m

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de matières dangereuses



13/12/2018
étudesactions
développement urbain territorial rural

SOUS-TITRE II - DEFINITIONS DE BASE

Affouillement - Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé et Servitudes

- Article L 123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

- Article L 123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L 230.1 du Code de l'Urbanisme

Les droits de délaissements prévus par les articles L 123.2 et L 123.7 s'exercent dans les conditions prévues aux articles L 230 1 et suivants.

- Article L 230.3 du Code de l'Urbanisme

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard 2 ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

- Article R 123.10 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour les ouvrages et les voies publics, les installations d'intérêt général ou les espaces verts sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net ou le nombre de mètres cubes susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Emprise au sol

L'emprise au sol est définie comme étant la « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus », incluant les constructions non closes (piscines, hangars, préaux, auvents, balcons, loggias ...).

Surface de plancher

La surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

Surface Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.)

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
- f) d'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des bâtiments isolés, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale, sans usage de logement, exemples : abris de jardin, bûchers ou garages à proximité de l'habitation principale.

Architecture bioclimatique et approche environnementale

Ce mode de conception architectural, le bio climatisme, consiste à trouver le meilleur équilibre entre le bâtiment, le climat environnant, les choix énergétiques, le confort et la santé de l'habitant. Elle a pour objectif de minimiser les besoins énergétiques du cycle de vie d'un bâtiment (construction, exploitation, rénovation, déconstruction) sans créer de pression sur les ressources environnementales.

Architecture passive, maison solaire, bâtiment à énergie positive, haute qualité environnementale, haute performance énergétique ... sont autant de noms pour parler de l'architecture bioclimatique.

Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires et complémentaires de l'exploitation :

- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole,
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.

La reconstruction à l'identique (article L 111.15)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'une ruine (article L 111.23)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U, SECTEURS Ua - Ub – Uc

La zone U correspond aux parties agglomérées et à quelques petits secteurs bâtis de la commune dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent la réalisation de constructions nouvelles.

Elle comprend les secteurs :

- Ua correspondant aux parties agglomérées les plus denses.
 - dont Uac correspondant au secteur du château.
- Ub correspondant à l'extension de l'urbanisation.
 - dont Uba correspondant au secteur de requalification des friches industrielles.
- Uc correspondant aux hameaux ou secteurs de faible densité.
 - dont Ucarg correspondant au secteur d'instabilité des sols et de sensibilité paysagère

Dans cette zone et secteurs, des orientations particulières d'aménagement (OPA) sont à prendre en compte.

De plus, des secteurs de la zone U peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.- Les affouillements ou exhaussements de sol.
- 2.- Les terrains de camping caravanage, le stationnement de caravanes et le garage collectif de caravanes.
- 3.- Les résidences mobiles de loisirs.
- 4.- Les parcs de loisirs et aires de jeux ouverts au public.
- 5.- Le dépôt de véhicules.
- 6.- Les installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article U 2.
- 7.- **Dans tous les secteurs Ua et le sous-secteur Uba**, les constructions et installations destinées à l'agriculture.

8.- **Dans les secteurs Ub (sauf Uba) et Uc**, les constructions et installations nouvelles destinées à l'agriculture.

9.- En outre, **dans le secteur Uc**, les constructions à usage d'industrie, de fonction d'entrepôt.

10.- Dans le **secteur Uac**, toutes constructions nouvelles.

11.- Le changement de destination en **rez-de-chaussée** d'un bâtiment à usage commercial dans les rues repérées sur le plan graphique.

12.- Dans le **sous secteur Ucarg**, toutes constructions nouvelles à l'exception des annexes et piscines (admisses à l'article U 2) et des petites constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et toute autre installation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité 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.
- **Dans le secteur Uc**, les constructions à usage d'artisanat et de commerce compatible avec le voisinage des zones habitées.
- **Dans le sous-secteur Ucarg**, les extensions des constructions existantes sont admises dans la limite maximale (existant + extension) de 200 m² de surface de plancher.
- **Dans le secteur Ua**, les démolitions sous réserve d'un permis de démolir.
- Les **annexes à l'habitation** sous réserve que leur emprise au sol soit limitée à 40 m² en un seul volume.
- les **piscines**, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante sur le même tènement.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à **l'importance ou à la destination** de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

De plus :

- Pour toute voie publique ou privée ouverte à la circulation (accès à plusieurs logements ou garages...), une largeur **minimale** de plate-forme de 4 mètres est

exigée.

- **Dans les secteurs Ub**, une plate-forme de 8 mètres est exigée pour toutes les voies de desserte nouvelles. Cette largeur pourra être ramenée à 6 mètres :
 - o Dans le secteur Uba, pour les voies internes à une opération d'ensemble
 - o Dans le cas de voies inférieures à 60 m de longueur et desservant 5 logements au plus.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article U 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

III - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou toute autorisation destinée à la création d'un nouveau logement doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. En l'absence, le zonage d'assainissement précise la filière d'assainissement autonome qu'il conviendra de respecter.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – En sous-secteur Ucarg, exposé à un risque faible de glissement de terrain :

Les extensions ou constructions (annexes, piscines...), admises à l'article U 2, sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire, situé en dehors de la zone de risque.

Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet (cf. fiche conseil n° 4).

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Dans le secteur Uc :

~~Une superficie minimale de 1 000 m² est nécessaire pour construire en cas d'assainissement individuel. Cette superficie est portée à 1 500 m² pour les filières d'assainissement autonome exigeant un système d'assainissement surdimensionné.~~

~~En cas de division d'une propriété bâtie, la surface restante sera respectivement de 1 000, 1 500 ou 1 800 m² par construction existante.~~

~~Ces minima ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.~~

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans le secteur Ua, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer dans la continuité du bâti déjà à l'alignement.

Dans tous les secteurs Ub et Uc, sauf dispositions contraires au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les piscines :

Le retrait minimal est de 3 mètres quel que soit le secteur.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Ua, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Ub et Ue, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas des constructions sur limites en secteurs Ua et Ub :

Sont admises sur limites les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et dont la longueur sur limite ne dépasse pas 6 mètres, sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Dans les secteurs Ub et Uc, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions existantes, en cas d'amélioration, extension ou reconstruction sans aggravation de leur situation.

Pour les piscines :

Le retrait minimal est de 3 mètres quel que soit le secteur.

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

Pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement, la distance entre les constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article U 9 - Emprise au sol

Dans le secteur Ub, un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25 ; il est porté à 0,50 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt.

Dans le secteur Uc, un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15.

Ces coefficients ne s'applique pas pour les constructions à usage d'équipements publics.

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture est limitée à :

- Dans tous les **secteurs Ua** : 9 mètres
- Dans le **secteur Uba** : 12 mètres ou R+3 (rez de chaussée + 3 niveaux) ;
cette hauteur est limitée à 9 m pour les toitures terrasses accessibles
le maximum construit au R+3 ne peut pas excéder 75% de la surface construite au R+2 (hors balcons et terrasses du R+2)
- Dans les **secteurs Ub (hors Uba) et Uc** : 7 mètres

Des hauteurs différentes pourront être admises notamment pour des bâtiments publics destinés à être un point de repère dans le paysage, en cas d'extension d'un bâtiment disposant d'une hauteur supérieure différente du seuil fixé au présent article ou pour une adaptation du terrain naturel.

En cas d'implantation sur limite, sera pris en compte le terrain naturel dont l'altitude est la plus basse, de part et d'autre de la limite.

Article U 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli.

Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol.

- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 40 m² d'emprise au sol.

Pour le collectif, les boxes groupés admis à l'article U12 doivent être intégrés à une composition urbaine d'ensemble. Les groupes de plus de 4 boxes doivent présenter des ruptures ou des discontinuités dans leur composition architecturale.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.

- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.

- Les constructions en pisé.

- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait obligation au constructeur d'aménager sur un autre terrain dont il est propriétaire, situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

~~— soit de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.~~

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat (2 places au-delà de 50 m², 3 places au-delà de 100 m² etc.)
- 1 emplacement par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher destinée au commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier.

De plus, dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, AFU, ZAC...) il sera exigé des places collectives de stationnement en rapport avec la nature, l'importance de l'opération et son environnement urbain (2 places par logement).

En secteur Ua :

Pour les projets de réhabilitations ou de reconstruction à volume ou emprise au sol identique, il ne sera pas exigé de places supplémentaires en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Mais en aucun cas les places existantes avant la réalisation du projet ne doivent disparaître.

En secteur Uba :

- Au moins 1 place par logement collectif doit être réalisée en sous-sol, sauf pour le logement social, où sont admis, pour les collectifs, des boxes groupés intégrés à une composition urbaine d'ensemble. Une surface de 18 m² par box sera demandée pour permettre l'accès des personnes à mobilité réduite.
- Les places supplémentaires « visiteurs » sont admises en surface.

Article U 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire. Leur localisation et la nature de ces espaces devront répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins. Ces espaces peuvent être situés en complément des aménagements de voirie, pour proposer des itinéraires piétonniers ou cyclable paysagés et ombragés.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables seront conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

~~Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles U 3 à U 13, sauf en secteur Ue.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10 **dans le secteur Ue.**~~

~~En cas de division d'un terrain partiellement bâti, les droits à construire déjà utilisés depuis moins de 10 ans seront déduits.~~

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui - Uy

Il s'agit de zones équipées, réservées aux activités économiques :

- Ui artisanales,
- Uy industrielles.

De plus, des secteurs de la zone U--Uy peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ui 1 – Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui - Uy 2 sont interdites.

Article Ui 2 – Uy 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux, y compris les installations soumises à déclaration et autorisation dans la mesure où elles sont compatibles avec leur proche environnement urbain.
- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
 - . qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
 - . qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
 - . que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
 - . que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m².
- L'extension des bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, existant compris.
- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- De plus **dans le secteur Uy**, les constructions à usage industriel.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ui 3 – Uy 3 - Accès et Voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, etc...) devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

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

Article Ui 4 – Uy 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

. Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1. - Eaux résiduelles industrielles

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, et ne doit y rejeter que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Toutefois, dans l'attente provisoire de la desserte par le réseau public d'eaux usées, et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé pour les constructions et installations existantes.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé publique.

Toutefois, dans l'attente provisoire de la desserte par le réseau public d'eaux usées et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur est autorisé pour les constructions existantes.

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ui 5 – Uy 5 - Caractéristiques des terrains

~~Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau public d'eaux usées doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m², exception faite des petits bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels une surface différente pourra être admise.~~

Article Ui 6 – Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 m par rapport à l'alignement en zone Uy et de 5 mètres en zone Ui.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site ou des activités, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 7 – Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux

limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

Article Ui 8 – Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

Article Ui 9 – Uy 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manoeuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Article Ui 10 – Uy 10 - Hauteur des constructions

Dans le secteur Ui, la hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 9 mètres mesurée à l'égout de toiture. Seules, les installations techniques liées aux besoins industriels telles que cheminées, châteaux d'eau ou autres éléments spécifiques peuvent dépasser cette cote.

Et dans le secteur Uy, cette hauteur peut être portée à 16 mètres pour 50 % de la surface au sol du bâtiment.

Article Ui 11 – Uy 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation du terrain

Compte tenu de la pente naturelle du terrain de l'ordre de 2 %, les plates-formes artificielles sont interdites. Les terrassements techniques doivent être adoucis de manière à recréer la planéité apparente du terrain.

2 - Volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, et côté d'accès.

Les grands volumes seront fractionnés par l'utilisation de décrochements en façade et en couverture, afin d'éviter les effets linéaires ; en façade de R.D. 75, une implantation perpendiculaire à la voie sera privilégiée.

3 - Toitures

Les toitures doivent être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 10 et 30 %, en fonction du type de matériaux utilisés (entre 40 et 60 % pour les constructions à usage d'habitation).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines).

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

4 - Couleurs - Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierres, galets ou bois, leurs enduits ou matériaux de façades doivent être dans une gamme de couleurs, dont les teintes font références aux nuances du paysage environnant et du bâti ancien.

Les huisseries et certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives contrastant avec le reste du bâtiment ; l'utilisation de bardages avec des bandes de couleurs vives est toutefois interdite.

La couleur des matériaux de couverture doit être en harmonie avec celles des façades.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique, tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5 - Clôtures

La clôture des lots n'est pas obligatoire.

Pour les constructions nouvelles, elles seront éventuellement constituées de grillage vert, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

6 - Enseignes - Publicités

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture des bâtiments ; en aucun cas elles ne doivent dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.

Les dispositifs publicitaires et enseignes détachés des bâtiments sont interdits.

Un système de murets situé à l'entrée de la zone pourrait utilement servir de support aux enseignes.

Article Ui 12 – Uy 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manoeuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum

de :

- . 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- . 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (activités et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois.

Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article Ui 13 – Uy 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagées et plantées ; un choix d'essences locales est proposé en annexe du règlement.

Une haie végétale pourra être imposée en limite séparative des propriétés contiguës, afin de masquer certains bâtiments ou activités. (propositions d'essences locales en annexe du règlement).

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article Ui 14 – Uy 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles Ui 3 – Uy 3 à Ui 13 – Uy 13.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du P.L.U.. Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

De plus, des secteurs de la zone AU peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

Article AU 2 - Occupations et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas modifier leur aspect général :

- . leur extension et dans la limite de 200 m² de surface de plancher, existant compris, sous réserve que leur surface au sol dépasse 50 m² avant extension.
- . leur transformation ou leur aménagement.
- . le changement de destination à usage d'artisanat ou de commerce compatible avec le voisinage des zones habitées.

2.- Les annexes aux bâtiments existants limités à 40 m² d'emprise au sol.

3.- La réalisation des équipements d'infrastructure.

4.- Les clôtures.

5.- Les démolitions.

6.- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Les réseaux publics d'électricité et de téléphone seront enterrés.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour le bâtiment à construire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article AU 11 - Aspect extérieur

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli. Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol.
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 40 m² d'emprise au sol.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées.

Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre. Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.

- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Article AU 13 - Espaces libres et Plantations

Sans objet.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Dans cette zone à vocation principale d'habitation, des constructions à usage artisanal et de services, non nuisantes peuvent être admises sous certaines conditions.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa 2 sont interdites.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

1- Les lotissements à usage d'habitation d'une superficie minimale de 5 000 m² ou dont la superficie sera la totalité du secteur considéré. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.

2- Les constructions à usage de services, commerce ou d'artisanat, à condition de s'intégrer aux opérations de constructions d'habitations admises ci-dessus.

3- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

4- Les annexes aux bâtiments existants limités à 40 m² d'emprise au sol, sur le même tènement.

5- Les piscines liées aux habitations existantes sur le même tènement.

6- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.

7- Les clôtures.

8- Les démolitions.

9- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc...) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement longitudinal hors du domaine public.

Une plate-forme de 7,5 mètres est exigée pour toutes les voies de desserte nouvelles. Une aire de retournement est obligatoire en cas de voie en impasse.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Electricité - Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain.

III - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ce seul cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au plan masse, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être admises et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cas des constructions sur limites :

Lorsqu'une construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur à l'égout du bâtiment ne devra pas excéder 3 mètres sur limite ; sa longueur ne dépassera pas 6 mètres sur ladite limite.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas de construction jointive à un bâtiment existant en limite (la hauteur du bâtiment à construire sera au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions fixées à l'article 10) ou pour des constructions simultanées et jointives sur les deux parcelles.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article AUa 9 - Emprise au sol

Un coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50 pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article AUa 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction.

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli. Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol.
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 40 m² de surface au sol.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article AUa 12 - Stationnement

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

Il est exigé **au minimum** :

- 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat (2 places au-delà de 50m², 3 places au-delà de 100 m² etc.)
- 1 emplacement par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher destinée au commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier.

De plus, dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, AFU, ZAC...) il sera exigé des places collectives de stationnement en rapport avec la nature, l'importance de l'opération et son environnement urbain (2 places par logement).

Article AUa 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques et persistantes (tels que charmillie, cornouiller, chèvrefeuille, troène, seringat, groseiller, prunellier, lilas, genêt, forsythia, amélanchier, céanothe, cognassier, deutzia, houx, laurier, aubépine, noisetier, fusain, viorne, mahonia, ...) en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. Leur localisation et la nature de ces espaces devront répondre à un souci de fonctionnalité, de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et à la diversité des besoins. Ces espaces peuvent être situés en complément des aménagements de voirie, pour proposer des itinéraires piétonniers ou cyclable paysagés et ombragés.

SECTION III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

Article AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUya

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée réservée aux activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUya 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUya 2 sont interdites et notamment les aires de stockage dans le champ de visibilité de la Route Départementale n° 75 ainsi que les constructions liées aux surfaces commerciales.

Article AUya 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
- si l'opération respecte l'esprit des orientations d'aménagement.

1- Les constructions et lotissements à usage d'activité, industriel, artisanal ou d'entrepôt y compris les installations soumises à déclaration et autorisation.

2- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.

3- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- . qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
- . qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
- . que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité.
- . que leur surface de plancher ne dépasse pas 150 m².

- 4- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- 5- Les surfaces commerciales ou les constructions à usage de commerce liées aux activités implantées dans la zone.
- 6- La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
- 7- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 8- Les clôtures.
- 9- Les démolitions.
- 10- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 11- Les ouvrages techniques nécessaires à l'arrosage agricole.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUya 3 - Accès et Voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès automobiles (portails, etc...) devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Les accès respecteront le principe des orientations d'aménagement. Aucun accès n'est autorisé sur la R.D. 75. Aucun accès particulier direct ne sera autorisé sur la R.D. 36.

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

Article AUya 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau

. Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

. Eau industrielle ou à usage d'arrosage : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

II - Assainissement

1. - Eaux résiduaires industrielles

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, et ne doit y rejeter que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

2. - Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé publique.

3. - Eaux pluviales

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

IV - Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article AUya 5 - Caractéristiques des terrains

Une superficie minimale de 1 ha est exigée pour construire pour des raisons paysagères en façade sur la R.D. n°75.

Cette superficie minimale ne s'applique pas pour les ouvrages techniques admis dans la zone.

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

Toute construction ou installation devra respecter les reculs indiqués aux orientations d'aménagement et alignement préconisés, à savoir :

- alignement obligatoire à 50 mètres de l'axe des R.D. 75 et R.D. 36,
- à défaut, retrait minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 75 sur la seule partie Ouest de la zone.

Sur les autres voies internes à la zone, le recul minimal est égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieur à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUya 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 10 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUya 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de H/2 mètres entre deux bâtiments de hauteur supérieure à 7 mètres de hauteur.

Article AUya 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %. Lorsqu'il s'agit d'entrepôt ou les manoeuvres s'effectuent en grande partie à l'intérieur des bâtiments l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

Article AUya 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres mesurée à l'égout de toiture pour les bâtiments ou parties de bâtiments implantés à moins de 75 mètres de l'axe des R.D. 75 et 36. Cette hauteur peut être portée à 16 mètres au-delà. Seules, les installations techniques liées aux besoins industriels telles que cheminées, châteaux d'eau ou autres éléments spécifiques peuvent dépasser cette cote.

Article AUya 11 - Aspect extérieur

1 - Adaptation du terrain

Les terrassements doivent être adaptés à la pente naturelle de manière à respecter la planéité apparente du terrain.

2 - Volumes

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, et côté

d'accès.

Les grands volumes seront fractionnés par l'utilisation de décrochements en façade et en couverture, afin d'éviter les effets linéaires ; en façade de R.D. 75, une implantation perpendiculaire et parallèle à la voie sera privilégiée.

3 - Toitures

Les toitures doivent être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 10 et 30 %, en fonction du type de matériaux utilisés (entre 40 et 60 % pour les constructions à usage d'habitation).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines).

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises.

4 - Couleurs - Matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierres, galets ou bois, leurs enduits ou matériaux de façades doivent être dans une gamme de couleurs, dont les teintes font références aux nuances du paysage environnant et du bâti ancien.

Les huisseries et certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives contrastant avec le reste du bâtiment ; l'utilisation de bardages avec des bandes de couleurs vives est toutefois interdite.

La couleur des matériaux de couverture doit être en harmonie avec celles des façades.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique, tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

5 - Clôtures

Elles seront éventuellement constituées de grillage vert, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

6 - Enseignes - Publicités

Elles respecteront le règlement de publicité adopté par la commune le 24 décembre 1992.

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les enseignes doivent être intégrées à l'architecture des bâtiments ; en aucun cas elles ne doivent dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.

Les dispositifs publicitaires et enseignes détachés des bâtiments sont interdits.

Article AUya 12 - Stationnement des véhicules

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :

- . 2 emplacements (50 m²) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m².
- . 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m² et 20 000 m².

En ce qui concerne le personnel (activités et bureaux) il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) pour 3 emplois.

Pour les logements de fonction il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement.

Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m²) par 25 m² de surface de vente.

Article AUya 13 -Espaces libres et plantations

Les surfaces non bâties ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagées et plantées ; il est notamment exigé :

- il sera planté un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement,
- les plantations en bordure des lots devront respecter le principe proposé dans les orientations d'aménagement,
- une bande engazonnée sera obligatoirement constituée dans une largeur de 15 mètres depuis l'axe actuel des R.D. 36 et 75,
- une haie végétale dense sera obligatoirement à constituer à 15 mètres de l'axe de la R.D. 75 et de la R.D. 36 entre la bande engazonnée et toute zone de stationnement.

Une haie végétale pourra être imposée en limite séparative des propriétés contiguës, afin de masquer certains bâtiments ou activités.

Les merlons plantés sont interdits.

SECTION III - Possibilités d'occupation du sol

Article AUya 14 - Possibilités maximales de construction

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles AUya 3 – AUya 13.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur paysagèrement sensible An.

De plus, des secteurs de la zone A peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations, non directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles et aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf ceux autorisés à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- **Dans le secteur A, à l'exclusion du secteur An, sont autorisées** les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, professionnelles et piscicoles y compris les installations classées pour la protection de l'environnement ; la construction d'un logement étant limitée à 200 m² de surface de plancher.

2.- **Dans le secteur An**, seuls sont autorisés les abris en bois pour animaux parqués, liés à l'activité agricole, ouverts au moins sur une face, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et avec une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum.

3.- Les pylônes sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

4.- Pour les bâtiments repérés au plan graphique Ad n°, le changement de destination dans le volume existant et sous réserve que la superficie totale après travaux soit limitée à 200 m² de surface de plancher.

5.- Les petites constructions techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont admises :

- les extensions : + 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol au total
- leur annexe (une seule annexe de 30m² maximum d'emprise au sol) ou piscine (la superficie du bassin est limitée à 40m²), à condition qu'elles soient situées sur le même tènement et à une distance maximale 20 m du bâtiment d'habitation principale.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

I- Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Le cas échéant, le nombre de logements est limité à 3, constructions existantes comprises.

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Autres réseaux

Ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

En cas d'assainissement individuel, la superficie minimale est de 1 000 m².

En cas de division d'une propriété bâtie, la surface restante sera au minimum de 1 000 m².

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, 9 mètres pour les bâtiments à usage agricole.

Article A 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, la couleur des couvertures sera en harmonie avec l'environnement. Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour les annexes à l'habitation (voir définition de base).

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 30 m² d'emprise au sol.

Les clôtures

Les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1, 80 mètre. Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Dispositions concernant le changement de destination :

- D'une manière générale en cas de transformation motivée par le changement de destination, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. Elles devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, en particulier la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement intelligible après transformation.
- L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Leurs composantes essentielles (portes de grange et d'écurie, dépassées de toiture, galerie de séchage, ...)° doivent être conservées. Et on bannira tous pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (plaquage de planche simulant des poutres, En cas d'ouverture de la partie de l'édifice concerné ; en particulier on pourra privilégier des interventions contemporaines sobres sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment. En cas de modification d'ouvertures existantes (réduction de portes de granges, transformation en panneau vitré pour de l'habitat,...), elle respectera la dimension initiale et maintiendra la mémoire de la fonction d'origine. En aucun cas le recours à des produits ou des formats standardisés ne pourra être invoqué pour la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage, appui).
- Dans toute la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N où l'aménagement dans le volume existant est possible.
- Ne où l'extension des bâtiments d'habitation est autorisée.
- Nt et Net où les constructions à usage de tourisme ou de loisirs sont autorisées.
- Nc où les carrières sont autorisées, ainsi que leur reconversion.
 - Un sous-secteur Ncp qui correspond aux parties du secteur Nc incluses dans le périmètre de protection rapprochée du captage de Lafayette
- Nh où quelques constructions sont autorisées.
- Np, zone de protection de captage.
- NRg, zone de risque moyen de glissement de terrain
- Nrg, zone de risque faible de glissement de terrain
- Nri inondable où les sous-sols enterrés sont interdits.

De plus, des secteurs de la zone N peuvent être affectés par des **risques technologiques**, conduisant à édicter des interdictions ou des prescriptions d'urbanisme concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). De plus, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger, en se reportant au présent règlement écrit et au document graphique.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1 – Les affouillements et exhaussements de sols.
- 2 - Les dépôts de véhicules.
- 3 - Le camping, caravaning, stationnement de caravanes ou garages collectifs de caravanes.
- 4 - Les résidences mobiles de loisirs.

5 – Les sous-sols enterrés dans le secteur Nri.

6 – Dans le secteur NRg concerné par un risque moyen de glissement de terrain : toute construction nouvelle.

7 – Dans le secteur Nrg concerné par un risque faible de glissement de terrain : les piscines.

8 – Toute autre occupation et utilisation, à l'exception de celles admises à l'article N2.

9 – Dans le secteur Np et le sous-secteur Ncp, toute occupation ou utilisation susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

1.- Dans toute la zone N, à l'exclusion des secteurs NRg et Np :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
- Les démolitions.
- Les clôtures.

2.- Dans le secteur N et dans le secteur Nrg :

Pour les bâtiments existants à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

- leur aménagement dans le volume existant, sans changement de destination.
- leur piscine, sauf en secteur Nrg, sous réserve qu'elle soit liée à une habitation existante sur le même tènement et située une distance maximale de 20 m de l'habitation principale ; la superficie du bassin est limitée à 40m²
- leur annexe limitée à une seule unité et à 30 m² d'emprise au sol, sur le même tènement et située une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

3 – Dans le secteur Ne, pour les bâtiments existants à usage de logement :

- *une extension limitée à 200 m² de surface de plancher au total (y compris l'existant)*
- leur piscine, sur le même tènement et située une distance maximale de 20 m de l'habitation principale ; la superficie du bassin est limitée à 40m²
- leur annexe limitée à une seule unité et à 30 m² maximum d'emprise au sol, sur le même tènement et située une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

4.- Dans le secteur Net :

- l'extension des bâtiments existants pour un usage de loisir ou de tourisme sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total, existant compris.

5.- Dans le secteur Nh :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total, existant compris,
- leur piscine, sur le même tènement et située une distance maximale de 20 m de l'habitation principale ; la superficie du bassin est limitée à 40m²
- leur annexe limitée à une seule unité et à 30 m² maximum d'emprise au sol, sur le même tènement et située une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.

6.- Dans le secteur Nc :

- les carrières sous réserve de ne pas autoriser des profondeurs de fouille supérieure à 15 mètres.
- les occupations et utilisations liées à la reconversion du site dont :
 - la production d'énergies renouvelables
 - l'exploitation agricole
 - les loisirs, dont les constructions nécessaires à l'accueil du public et à l'entretien du site
- de plus dans le sous-secteur Ncp les occupations et utilisations admises doivent être compatibles avec la protection de la ressource en eau

7.- Dans le secteur Nt :

- les constructions directement liées et nécessaires à une activité touristique ou de loisirs, sous réserve d'une bonne insertion dans le site

8.- Dans le secteur Np, seuls sont autorisées, les constructions et installations, occupations et utilisation du sol directement liées et nécessaires à la gestion et à la protection des captages.

9.- Dans le secteur NRg, seuls sont admis l'aménagement des bâtiments existant, sans extension et sans augmentation de la capacité d'accueil d'habitants, et leur reconstruction en cas de sinistre, sauf celui-ci est en rapport avec le risque de glissement de terrain.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé 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 l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - Electricité

Les réseaux publics d'électricité sont enterrés.

III - Assainissement

1.- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

IV – Risques Naturels

Dans le secteur Nrg, exposé à un risque faible de glissement de terrain, les constructions sont autorisées sous réserve que les rejets d'eaux (usées, pluviales ou de drainage) soient possibles dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire, situé en dehors de la zone de risque.

De plus, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour adapter à la nature du terrain (site du projet et terrains environnants), les constructions et les terrassements qui leur sont liés, suivant l'importance du projet (cf. fiche conseil n° 4)

2.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des constructions sur limites :

Sont admises sur limites les constructions dont la hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres et dont la longueur sur limite ne dépasse pas 6 mètres, sous réserve des dispositions fixées à l'article 10.

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

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions autorisées à l'article N 2 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 mètres mesurée à l'égout de toiture.

Article N 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction

Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire à la construction.

Les toitures

Elles seront obligatoirement en terre cuite de couleur rouge ou rouge vieilli nuancée pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Pour les bâtiments d'activités, les couvertures seront de couleur rouge vieilli. Pour les vérandas, les couvertures en vitrage sont autorisées.

La pente des toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leur annexe, elle sera obligatoirement à 35 % minimum sauf pour les vérandas.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 35 % pourra être conservée ; elle sera limitée à 90 %.

Les toitures à un seul pan ou toiture terrasse sont interdites, sauf pour :

- des annexes à l'habitation (voir définition de base)
- des extensions limitées ou pour une partie limitée de la construction : n'excédant pas 33% de son emprise au sol
- de projets d'architecture bioclimatique ou ayant une approche environnementale (eaux pluviales...) ; les toitures végétalisées sont alors admises

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord minimum de 0,50 mètre sauf en limite séparative et pour les vérandas. Ce débord est porté à 0,30 mètre pour des bâtiments inférieurs à 20 m² d'emprise au sol.

Dans des toitures terrasses, lorsqu'elles sont admises, aucun débord n'est exigé.

Les matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi en grandes surfaces pour les façades de couleurs tranchant sur l'environnement (couleurs vives, couleurs très claires ex. : blanc) est interdit.

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...) sont interdits à l'extérieur.

Les annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées en un seul volume limité à 30 m² d'emprise au sol.

Les clôtures

Afin d'assurer à la zone d'habitat résidentiel un caractère ouvert, les clôtures présentant un aspect minéral prépondérant seront évitées. Elles seront avantageusement assurées par des haies vives, éventuellement bordées d'un simple mur-bahut n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur surmonté ou non d'un grillage à larges mailles assurant le passage de la végétation ou d'un dispositif à claire-voie aussi simple que possible et leur hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre. Des règles différentes seront admises dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou présentant un caractère architectural particulier notamment de part et d'autre du portail d'entrée.

- Les clôtures devront s'intégrer dans l'ensemble urbain environnant.
- Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol (gardiennage, danger, etc, ...).

Pour le bassin de rétention prévu en emplacement réservé 21, des clôtures différentes sont admises pour des questions de sécurité. En partie basse, les mailles fines sont interdites pour permettre le passage de la petite faune et une relative continuité écologique.

Les portails d'accès automobiles devront être traités en harmonie avec la clôture.

Toutes les antennes et panneaux solaires ou autres éléments d'architecture bioclimatique devront être placées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Elles sont interdites en façade de rue.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré.

Dispositions concernant les anciennes constructions traditionnelles existantes :

- Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux plans sans accident (jacobines, chien-assis), avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.
- Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en pan ou en toiture, la modification partielle des pentes de toitures et des types de couverture en tuiles, les tuiles-canal pouvant être posées sur des plaques « sous tuiles ».

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- Les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toitures couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- Les maçonneries en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- Les constructions en pisé.
- Les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.

Article N 12 - Stationnement

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

Article N 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Les terrains non bâtis doivent être plantés et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement doivent être regroupées, engazonnées ou plantées.

Les haies vives doivent être constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons. Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.

Les arbres de haute tige seront regroupés en bouquet et les espèces précieuses en sujet isolé.

Les haies ou arbres remarquables sont conservés. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être reconstitués dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.

