



APPROBATION : 03/10/2015
MODIFICATION n°1 : 05/12/2024

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Sommaire

Sommaire	3
Dispositions générales	5
CHAPITRE I – Dispositions générales	6
Dispositions applicables aux zones urbaines	17
CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA	19
CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC	33
CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UF	46
CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UL	57
Dispositions applicables aux zones agricoles	66
CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone A	68
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	81
CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone N	82
Annexe : définitions	91



Dispositions générales

CHAPITRE I – Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123.1 et R 123.9 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Tour en Jarez.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111.15 : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R 111.21 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1. - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
 - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités ;
 - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).
2. - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).
3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

4. - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits « secteurs sauvegardés » et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 5a et 5b).
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Le Code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.

La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

- La loi Montagne.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

F – Risque lié aux canalisations de transport de Gaz

La commune compte 3 canalisations de gaz naturels (haute pression) :

- Canalisation DN 200 mm La Tour en Jarez -Eculieu (arrêté ministériel du 28/09/1959)
- Canalisation DN 100 mm Antenne de Saint Héand (arrêté préfectoral du 27/02/1996)
- Canalisation DN 450 mm Saint Chamond La Fouillouse (arrêté préfectoral du 14/03/2003)

Voir liste des servitudes pour connaître les préconisations qui s'appliquent aux autorisations d'occupation des sols

ARTICLE DG 3 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

L'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable.

Article L 421-3 du code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 4 - SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du code de l'environnement. Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article 215-18 du code de l'environnement.

Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),
- si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

ARTICLE DG 5 - APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone dont elle dépend, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte,

A- Les zones urbaines

Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

Zone UA : cette zone correspond à la partie dense du centre-ville.

Zone UC : cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre (habitat individuel, groupé, etc.).

Zone UE : zone équipée, réservée pour les activités.

Zone UL : zone équipée, réservée pour les équipements (sportifs, culturels, loisirs, cimetières, etc.).

B – Les zones d'urbanisation future (à titre indicatif car il n'y a pas de zone AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation peuvent être classés en zone à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

C – Les zones de richesse naturelle

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peuvent être classés en zone agricole.

Seules sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En zone Ah, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

D – Les zones de richesse naturelle à protéger

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N».

Les secteurs de la commune, équipés 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, peuvent être classés en zones naturelles et forestières.

En zone N, des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4, peuvent être délimités. Les terrains qui présentent un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Secteurs sur la commune

Zone Nin : correspond à la zone inondable du Furan et de l'Onzon

Zone Nco : correspond aux réservoirs de biodiversités et aux corridors écologiques

E - Les espaces boisés à conserver

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au plan de zonage.

F - Le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables.

(Voir document graphique intitulé : plan de zonage).

G - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au plan de zonage et sont énumérés dans le document 6.

ARTICLE DG 7 - ADAPTATIONS MINEURES

A - Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

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

C - Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis à vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 8 - ACCES ET VOIRIES

A. Limitation des accès

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

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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales n° 11 et n° 1498, la modification et la création d'accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul des marges de recul figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

CATEGORIE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
RD 1498 route à grande circulation	35 m	25m
RD 11 catégorie 1	15 m	15 m

- Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage. Les valeurs données sont un minimum à respecter.

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée ;
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée ;
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette, ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est, quant à lui, de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). En outre, le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futur des routes départementales.

- Ecoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront aussi tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département.

ARTICLE DG 9- LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés n'est possible que dans la mesure où elle respecte le règlement du P.L.U. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple), un retrait pourra être exigé.

ARTICLE DG 10 -PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 11- PREVENION DES NUISANCES SONORES (arrêté préfectoral du 2000/074 du 10/04/2000)

Les établissements industriels, agricoles, commerciaux (non classés pour la protection de l'environnement), ainsi que les collectivités ou communautés doivent prendre toutes mesures utiles pour que les bruits émanant de leurs locaux ou dépendances ne constituent pas une gêne sonore pour le voisinage.

Dans ou à proximité des zones d'habitations, en fonction des risques de nuisances sonores encourues par les populations avoisinantes, la construction, l'aménagement ou l'exploitation de ces bâtiments, s'ils sont susceptibles de produire un niveau sonores gênant doivent faire l'objet d'une étude acoustique. Cette étude doit permettre d'évaluer le niveau des nuisances susceptibles d'être apportées au voisinage et les mesures propres à y remédier

ARTICLE DG 12 – RACCORDEMENTS AUX RESEAUX SITUES SUR L'EMPRISE DES VOIES PUBLIQUES

A. Eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux conditions définies par le règlement du service public de l'eau de Saint-Étienne Métropole.

B. Eaux usées

Dans toutes les zones, les branchements et dispositifs sont réalisés conformément aux conditions définies par le règlement du service public de l'assainissement collectif et par le règlement du service public de l'assainissement non collectif de Saint-Étienne Métropole.

C. Eaux pluviales

Dans toutes les zones, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont réalisés conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales de Saint-Étienne Métropole.

D. Electricité

Les raccordements au réseau d'électricité seront réalisés conformément aux prescriptions des services compétents (SIEL)

E. Télécommunications et communications électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication et communications électroniques seront réalisés conformément aux prescriptions des services compétents.



Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central qui correspond à la partie dense du bourg destinée à l'habitat, au service, au commerce, activités, etc.

Dans la zone UA, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4.** Les dépôts à l'air libre de toute nature et les aires de stockage (de combustibles, de déchets, véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5.** Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs.
- 1.6.** Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7.** Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 2.1.
- 1.8.** Les constructions à usage agricole.
- 1.9.** La transformation des commerces ou locaux existants en rez-de-chaussée, en garage ou en habitation.
- 1.10.** La transformation des rez-de-chaussée d'habitation en garage.
- 1.11.** Les entrepôts.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

- 2.1.** Les constructions d'activités, de commerces, les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2.** Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3.** Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou au paysage.
- 2.4.** Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article UA11.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

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

Toute opération doit avoir un seul accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour en d'eaux polluées, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privés alimentées par des puits de forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations publique est formellement interdite.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, etc..) dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service

assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets, aux réseaux d'eaux usées, des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées..., sont soumis à autorisation.

La récupération des eaux pluviales à usage domestique doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

« Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans »

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des Services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc.) sous réserve d'une étude de sol favorable.

Les eaux pluviales devront être stockées avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 10l/s/ha (réglementation prévue par le SAGE) pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

En cas de rénovation, la règle s'applique, sous réserve de compatibilité technique.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité – Téléphone - Fibre optique – Eclairage public - Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité du réseau public et branchement devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif dimensionnés en fonction des fréquences de collecte et des types de déchets collectés et du contenant de précollecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant deux logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux voies et emprises publiques figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement

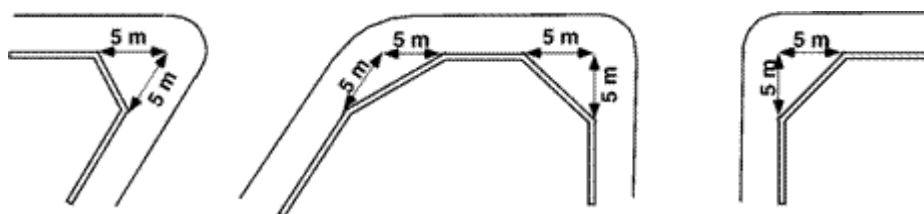
Dans un souci de cohérence urbaine, lorsque les constructions environnantes sont alignées sur la voie, les constructions nouvelles seront alignées de la même manière que les constructions environnantes, en autorisant l'implantation de la façade à l'alignement avec débord de toiture surplombant l'espace public.

Dans le cas de voies privées, comportant déjà des constructions implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de la limite effective de la voie.

- soit en recul par rapport à l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité architecturale de la rue.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des constructions traditionnelles voisines.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un plan coupé de 5 m. minimum à l'angle de deux alignements.



6.3. Des implantations autres que celles prévues à l'article UA 6.1 peuvent être autorisées lorsque :

- le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement ;
- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait ;
- la façade sur rue est supérieure à 10 m, la construction peut s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 m maximum par rapport à l'alignement, à condition que l'espace ainsi créé soit traité et entretenu ou que soit édifié un mur, une grille ou tout autre réalisation qui par sa taille et le matériau utilisé permette de préserver la continuité minérale de la rue et d'indiquer clairement la séparation entre l'espace public et la partie privée.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux limites séparatives figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ». En cas d'implantation en limite séparative, tout débord (toiture, gouttière, etc.) est interdit au-delà de la limite parcellaire.

7.1. Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

Comme stipulé à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le cas de constructions d'équipements collectifs d'intérêt général, la distance par rapport à la limite peut être dérogée

7.2. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :

- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite ;
 - s'il existe déjà un bâtiment édifié en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur ;
- soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

7.3. Les règles définies aux paragraphes 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements publics d'intérêt général.

7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UA 7 peuvent être admises.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue ;
- d'une hauteur relative.

Sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente.

10.1. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 11 m au faitage et 9,5 m pour les toitures terrasses (à l'acrotère).

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies...) ne doit pas excéder 3,5 m.

10.2. Hauteur relative :

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à trois fois la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé $H \leq 3L$ (L étant la largeur de la voie).

L'alignement opposé est défini, soit par le bâti s'il est en bordure de voie (L = chaussée + trottoir), soit par la limite entre l'espace public et l'espace privé, soit par la limite fictive de la voie s'il s'agit d'une place.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans le cas d'une voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

10.3. Dans le cas de constructions d'équipements collectifs d'intérêt général, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du § 10.1 et 10.2.

10.4. Adaptations pour les dispositifs d'économie d'énergie et production d'énergie renouvelable

Dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes, les saillies des toitures terrasses (acrotères) ne sont pas prises en compte dans le calcul des hauteurs dans la limite de 0,20 mètre. Cette surélévation peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Les panneaux solaires implantés sur les toitures terrasses sont admis au-delà des hauteurs autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti et l'architecture du bâtiment (habillage des panneaux,

carrossage des éléments techniques...). On privilégiera leur implantation à proximité des façades orientées au Sud.

Ce dépassement pourra être porté à 2 mètres maximum pour les bâtiments existants dans les mêmes conditions.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier, le cas échéant, l'impact visuel du projet (cf. titre I : dispositions générales).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou le bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dès lors que 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.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes qui leur permet de s'intégrer dans l'environnement et de s'adapter aux reliefs du terrain.

Toitures :

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de jardin de petite dimension.

Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de ton rouge ou brun. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces

dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, abris de jardin, les couvertures de piscines, etc.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les climatiseurs

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les annexes et extension des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra être en harmonie avec le site et le paysage environnant, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une restauration, les volets roulants extérieurs sont autorisés à condition qu'ils soient cachés par une maçonnerie ou par un lambrequin.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m.

Les clôtures opaques de plus de 0,6 m de hauteur sont interdites.

Elles seront constituées, sur voie publique ou voie privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale,
- soit d'un dispositif à claire-voie seul, doublé ou non d'une haie végétale.

Une définition de « dispositif à claire-voie » est donnée à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – définitions »

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

b) Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

c) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

d) Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

e) En cas de division foncière :

- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

a) Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé, au minimum :

2 places de stationnement par logement, sauf pour la réhabilitation.

b) Pour les constructions destinées aux publics spécifiques de type foyers, résidences pour personnes âgées, il est exigé au minimum 1 place de stationnement pour 3 lits.

c) Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

d) Pour toute opération aboutissant à la création de trois logements et plus, il est exigé, au minimum :

-1 place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Stationnement des cycles dans les immeubles collectifs.

Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 10 logements, il est exigé un local intégré à la construction.

12.2.2. Constructions destinées aux commerces

Pour les constructions des établissements à usage de commerce, une place de stationnement par tranche entière de 60 m² de la surface de vente. Pour les restaurants, une place de stationnement pour 10 m² de restaurant (tant qu'il s'agit d'une construction neuve et non d'un aménagement d'un commerce préexistant en restaurant) au-delà de 60m². Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.

Ces surfaces peuvent être augmentées si l'activité commerciale est génératrice d'un gros trafic : supermarchés, alimentation...

1.2.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie

Pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche entamée de 60m² de la surface hors œuvre nette.

Pour les constructions des établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche entière de 100 m² de la surface hors œuvre nette. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage

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

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction :

- Etablissements d'enseignement de premier degré : 1 place par salle de classe créée.
- Equipements sociaux, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

12.2.6. Livraison et visiteurs

Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des vélos et poussettes

Il est exigé, au minimum, que soit affecté au stationnement des vélos et poussettes, un local clos et couvert d'une superficie correspondant à 2% de la surface de plancher créée.

12.2. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :

- soit de l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, du versement d'une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue aux articles L.421-3, alinéa3 et L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 20% de la surface de la parcelle. Les plantations pourront être réalisées en toitures végétalisées et/ou murs végétaux. Dans ce cas, ils compteront pour 50 % de la surface totale exigée.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être fleuries et/ou plantées d'arbres.

Pour tout projet de plantations, il est conseillé de planter des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (voir la liste des essences en annexe).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PREFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat dans laquelle les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (7a).

La zone est traversée par une canalisation de gaz à haute pression présentant un risque technologique avec des zones de dangers à respecter au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme. Les dispositions à respecter sont mentionnées dans les servitudes.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.
- 1.6. Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UC 2.3.
- 1.8. Les constructions à usage agricole.
- 1.9. Les entrepôts et le commerce

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

- 2.1.** Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements sociaux locatifs et accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (7a).
- 2.2.** Pour le secteur soumis à des orientations d'aménagement (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme), les constructions ne sont admises que si elles sont compatibles avec ces orientations d'aménagement. Le plan de composition devra montrer l'insertion du projet afin de ne pas bloquer l'évolution cohérente du secteur.
- 2.3.** Les constructions à destination d'habitation situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU (pièce n°8), sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- 2.4.** Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou au paysage.
- 2.5.** Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant d'éviter ou réduire les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.6.** Les extensions mesurées ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au à l'article UC 2.3
- 2.7.** Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone.
- 2.8.** Dans le fuseau, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.
- 2.9.** Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article UC11.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

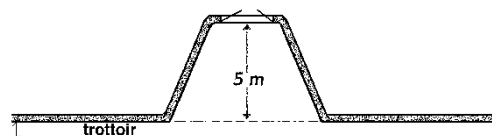
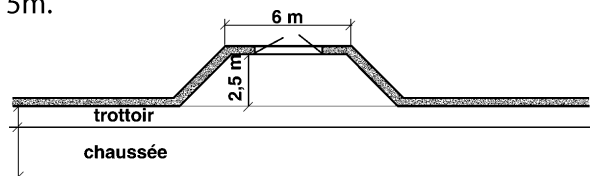
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sont limités sur les départementales (voir DG8) et devront faire l'objet d'une permission de voirie.

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

Toute opération doit avoir un seul accès sur les voies publiques. En particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, le positionnement des garages et des portails doit permettre à un véhicule de stationner en dehors de la chaussée, avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail. Pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m et la profondeur sera au minimum de 2,5 m ou dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 2,5 m et la profondeur sera au minimum de 5 m.



L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

La plate-forme pourra être réduite :

- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long ;
- ou si la pente de la voie est supérieure à 30 %.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour :
- par une raquette de 20 m de diamètre quelle que soit la longueur de la voie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour en d'eaux polluées, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privés alimentées par des puits de forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations publique est formellement interdite.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, etc..) dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets, aux réseaux d'eaux usées, des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées ..., sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

« Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans »

La récupération des eaux pluviales à usage domestique doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques municipaux.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eaux pluviales.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

4.3. Electricité - Téléphone - Fibre optique - Eclairage public- Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité du réseau public et branchement devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite

4.4. Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif dimensionnés en fonction des

fréquences de collecte et des types de déchets collectés et du contenant de précollecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant deux logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

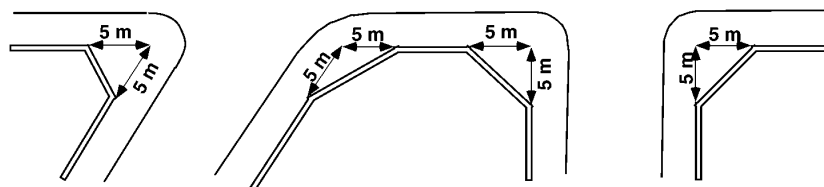
Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux voies et emprises publiques figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 3 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan n° 3 A. Dans le cas de composition d'ensemble et pour les constructions en bande, ce minimum peut être ramené à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



6.3. La règle générale peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux limites séparatives figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ». En cas d'implantation en limite séparative, tout débord (toiture, gouttière, etc.) est interdit au-delà de la limite parcellaire.

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives égale à la 1/2 hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
- soit le long des limites séparatives :
 - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite,
 - ou si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limites séparatives dans le cadre d'un lotissement de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

Comme stipulé à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

7.2. La construction du bassin de la piscine doit être implantée en retrait de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3. Des implantations autres que celles prévues dans l'ensemble des articles ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les annexes autres que garages (abris de jardins,...) ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques...).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut dépasser 30 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure comme expliqué ci-dessus.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 9 mètres et de 7,5m en cas toitures terrasses.

10.2. Dans le cas de construction d'équipements collectifs, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application de la règle fixée ci-dessus.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier, le cas échéant, l'impact visuel du projet (cf. titre I : dispositions générales).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou le bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dès lors que 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.

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes qui s'intègrent dans l'environnement et s'adaptent aux reliefs du terrain.

Toitures

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.

Les faîtages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de ton rouge ou brun. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, abris de jardin, les couvertures de piscines, etc.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les climatiseurs

Les climatiseurs, les pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade (coffret technique, etc.) et non saillants sur l'emprise publique.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra être en harmonie avec le site et le paysage environnant, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Dans le cadre d'un aménagement ou d'une restauration, les volets roulants extérieurs sont autorisés à condition qu'ils soient cachés par une maçonnerie ou par un lambrequin.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs, destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,6 m.

Les clôtures opaques de plus de 0,6 m de hauteur sont interdites.

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit d'un dispositif à claire-voie seul, doublé ou non d'une haie végétale.

Une définition de « dispositif à claire-voie » est donnée à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – définitions »

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur

de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagés pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places par logement.

Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. Des aires de stationnement doivent également être prévues pour les visiteurs, ainsi que des emplacements pour les deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Stationnement des cycles dans les immeubles collectifs :

Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 10 logements, il est exigé un local intégré à la construction.

12.2. La règle applicable aux constructions ou établissement non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sujet de port, de taille et d'aspect à taille adulte similaire).

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées.

L'ensemble de ces espaces verts devra représenter 10 % de la surface de la parcelle. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devront être réalisées en pleine terre.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration...) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Pour tout projet de plantations, il est conseillé de planter des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (voir la liste des essences en annexe)

Les espaces boisés classés figurant au plan 3 A sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'Urbanisme.

13.3. Espaces verts collectifs

Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PREFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone UF

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités, aux services, aux établissements industriels, aux dépôts. La zone jouxte la zone inondable.

La « limite de la zone inondable maximale », portée sur le plan de zonage du PLU, à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI. Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Les dépôts de ferrailles ou de véhicules usagés (carcasses).
- 1.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3.** Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les aires naturelles de camping.
- 1.4.** Les abris fixes ou mobiles.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.6.** Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 1.7.** La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.
- 1.8.** Les constructions agricoles de quelque nature que ce soit.
- 1.9.** Les habitations légères de loisirs, les équipements de loisirs et sportifs.
- 1.10.** Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.
- 1.11.** Le commerce.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

- 2.1.** Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
Les installations les plus nuisantes sont admises à condition que leur implantation soit éloignée de la bordure des zones réservées à l'habitat.
- 2.2.** Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que celui de l'activité.
- 2.3.** Les reconstructions à usage d'habitation en cas de sinistre.
- 2.4.** L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes.
- 2.5.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.6.** Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou au paysage.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

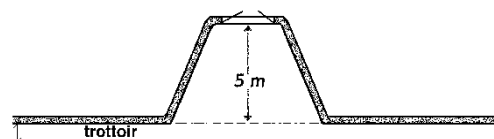
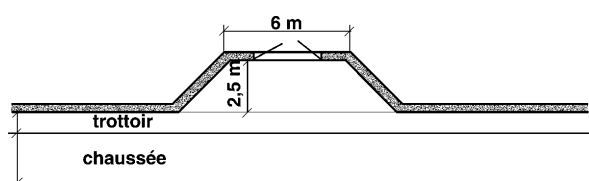
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit avoir un seul accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation.

En outre, le positionnement des garages et des portails doit permettre à un véhicule de stationner en dehors de la chaussée, avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail.

- le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m et la profondeur au minimum de 2,5 m ou dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 2,5 m et la profondeur au minimum de 5 m, des distances supérieures peuvent être demandées pour les poids lourds.



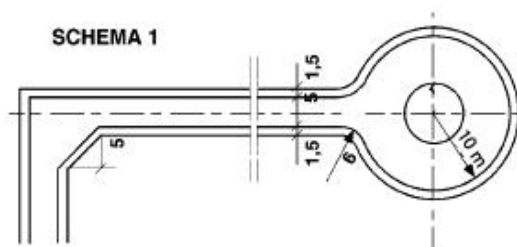
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour sans manœuvre.



ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour en d'eaux polluées, par un dispositif agréé. Toute communication entre des

installations privés alimentées par des puits de forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations publique est formellement interdite.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, etc..) dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets, aux réseaux d'eaux usées, des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées ..., sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

« Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans »

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques municipaux.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

La récupération des eaux pluviales à usage domestique doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

4.3. Electricité - Téléphone - Fibre optique - Eclairage public- Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité du réseau public et branchement devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite

4.4. Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif dimensionnés en fonction des fréquences de collecte et des types de déchets collectés et du contenant de précollecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant deux logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

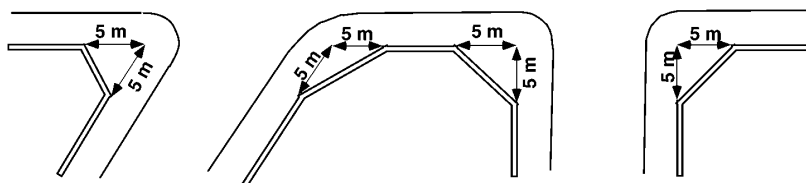
ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux voies et emprises publiques figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m par rapport à l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan de zonage.

6.2. Des reculements excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

6.3. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.



ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux limites séparatives figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ». En cas d'implantation en limite séparative, tout débord (toiture, gouttière, etc.) est interdit au-delà de la limite parcellaire.

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

Comme stipulé à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

7.2. Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feux), les constructions pourront s'implanter le long des limites séparatives, à la condition qu'elles ne jouxtent pas une zone d'habitation et que la hauteur ne dépasse pas 9 m.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

La définition de l'emprise au sol d'une construction figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :
- d'une hauteur absolue

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 10 m. Cette hauteur ne peut être dépassée que pour des constructions singulières telles que cheminées, réservoirs... dont l'élévation résulte d'impératifs techniques liés au type de produit fabriqué et au procédé de fabrication.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice qui permet d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre I : dispositions générales).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

11.3. Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra être en harmonie avec le site et le paysage environnant, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et pourra être accepté, après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les climatiseurs

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Enseignes

Les enseignes sont des éléments attractifs. C'est pourquoi celles-ci doivent être disposées et réalisées de manière à respecter la construction sur laquelle elles sont installées ou dans laquelle elles sont intégrées. La juxtaposition de trop d'éléments et de matériaux, de styles ou références différents est à proscrire. Elles doivent respecter les dispositions de la Loi sur la publicité des enseignes et des pré-enseignes.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures opaques de plus de 0,6 m de hauteur sont interdites.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit d'un dispositif à claire-voie seul, doublé ou non d'une haie végétale.

Une définition de « dispositif à claire-voie » est donnée à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – définitions »

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

11.4. Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propriété et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour le personnel :

- une place pour deux emplois.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété et en dehors de l'aire destinée aux manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface affectée au stationnement, au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Pour les établissements industriels :

- une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Pour les restaurants :

- une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (par le chemin piéton le plus direct), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être fleurie et/ou plantée d'arbres.

Pour tout projet de plantations, il est conseillé de planter des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (voir la liste des essences en annexe)

Les marges de recul par rapport à l'alignement non occupées par le stationnement et les circulations doivent être traitées en espaces verts plantés.

Un plan d'aménagement des espaces extérieurs doit être joint à tout projet.

Les dépôts seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PREFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UF16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone UL

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements d'équipements publics (de loisirs, sportifs, cimetière, etc.) et privés d'intérêt général ainsi que les bâtiments nécessaire au fonctionnement de ces services.

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

La zone est concernée par le fuseau de l'A45, le tracé est reporté sur le plan de zonage.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
- 1.2.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.3.** Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.5.** Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping.
- 1.6.** Les habitations légères de loisirs.
- 1.7.** Les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale, commerce ou de services.
- 1.8.** Les constructions agricoles.
- 1.9.** Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.
- 1.10.** La transformation et l'extension des bâtiments inférieurs à 35m² de surface plancher.
- 1.11.** Le commerce.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

- 2.1.** Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.
- 2.2.** Les affouillements et exhaussements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou au paysage.
- 2.3.** Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- 2.4.** Dans le secteur UL, les constructions d'équipements publics (de loisirs, sportifs, etc.) et privés d'intérêt général ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement de ces services.
- 2.5.** Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.
- 2.6.** Dans le fuseau de l'A45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général

du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par l'intermédiaire d'un regard destiné au comptage situé en limite du domaine public.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour en d'eaux polluées, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privés alimentées par des puits de forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations publique est formellement interdite.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire d'un regard situé en limite du domaine public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, etc..) dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets, aux réseaux d'eaux usées, des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées..., sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

« Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans »

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

La récupération des eaux pluviales à usage domestique doivent s'effectuer dans le respect des normes règlementaires.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques municipaux.

4.4. Electricité - Téléphone - Fibre optique -Eclairage public- Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité du réseau public et branchement devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.5. Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif dimensionnés en fonction des fréquences de collecte et des types de déchets collectés et du contenant de précollecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant deux logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux voies et emprises publiques figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des marges de recul indiquées au plan 3A. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux limites séparatives figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ». En cas d'implantation en limite séparative, tout débord (toiture, gouttière, etc.) est interdit au-delà de la limite parcellaire.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 m.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur est inférieure à 3,50 m sur la limite,
- ou s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 3,50 m au-delà.

Comme stipulé à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - La hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m au faitage et 7,5 m pour les toitures terrasses (acrotère).

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc.).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre I : dispositions générales).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Volumes et Terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de ton rouge ou brun. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, abris de jardin, les couvertures de piscines, etc.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra être en harmonie avec le site et le paysage environnant, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Clôtures

Rappel : Les clôtures doivent être aménagées de façon à être perméable au passage de la faune

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m.

Les clôtures opaques de plus de 0,6 m de hauteur sont interdites.

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

soit d'un dispositif à claire-voie seul, doublé ou non d'une haie végétale.

Une définition de « dispositif à claire-voie » est donnée à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – définitions »

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet de plantations, il est conseillé de planter des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (voir la liste des essences en annexe)

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

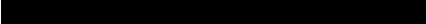
ARTICLE UL 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE UL 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.



Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone A

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi d'avenir agricole du 13/10/2014, le changement de destination des bâtiments existants dans le tissu agricole ont fait l'objet d'un repérage (étoile) et pourront être transformés suivant les dispositions du règlement.

Elle comprend aussi un secteur Ah (STECAL) qui correspond aux habitations et bâtiments existants dans l'enveloppe agricole (article L123.1.5 du CU)

La zone est traversée par une canalisation de gaz à haute pression présentant un risque technologique avec des zones de danger à respecter au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme. Les dispositions à respecter sont mentionnées dans les servitudes.

La zone est concernée par le fuseau de l'A45, le tracé est reporté sur le plan de zonage.

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2.** Les dépôts de véhicules hors d'usage, de carcasses et de ferraille.
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4.** Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping.

1.5. Les habitations légères de loisirs.

1.6. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2.

1.7. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.

1.8. Les commerces (produits agricoles non produits sur place) et services non liés aux exploitations agricoles, à leurs groupements sauf ceux indiqués en zone Ah.

1.9. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région.

1.10. Toute production d'énergie solaire au sol sur terre non stérile

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les bâtiments agricoles et installations, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

2.2. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante.

Toutefois, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante ne sont admises que si les conditions ci-après sont respectées :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de plancher totale ne dépasse pas 250 m² ;

2.3. Les installations de tourisme à la ferme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) complémentaires à une exploitation agricole existante sont autorisées par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant, dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de plancher totale ne dépasse pas 250 m².

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher.

2.4. Dans la zone A, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 300m² de Surface De Plancher et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire et à condition qu'elles ne génèrent pas de contrainte pour l'activité agricole.

Les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et situées dans un rayon de 25 m par rapport au bâtiment d'habitation,
- d'avoir une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.5. Dans le secteur Ah, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante+extension) ne dépasse pas 300m² de Surface De Plancher et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire et à condition qu'elles ne génèrent pas de contrainte pour l'activité agricole.

Sont exclus de ces possibilités :

- les bâtiments d'une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher.

2.6. Dans le secteur Ah, l'aménagement, l'extension, la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés à condition :

- que la surface de plancher totale (existante+extension) ne dépasse pas 300 m² SPD, de créer un seul logement et que cela ne génère pas de contrainte pour l'activité agricole.
- dans la limite du volume existant et dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans extension possible si le bâtiment est > à 300 m² de SPD et que cela ne génère pas de contrainte pour l'activité agricole.

Sont exclus de ces possibilités :

- Les bâtiments d'une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher.

2.7. Dans le secteur Ah, les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et situées dans un rayon de 25 m par rapport au bâtiment d'habitation,
- d'avoir une surface inférieure à 40 m² de surface de plancher (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant.

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.8. la transformation des bâtiments existants non liés à l'habitation, repérés au plan de zonage par une étoile, dont le clos et le couvert sont assurés, est admise dans les conditions suivantes :

* n'avoir aucune incidence sur l'activité agricole

* que la transformation des bâtiments existants à condition de créer un seul logement limité à 250 m² de SDP

* les bâtiments d'une surface totale inférieure à 40 m² de SHOB sont exclus de cette possibilité.

2.9. Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.10. Dispositions spécifiques aux éléments naturels et bâtis protégés au titre du L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article A 11.

2.11. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.12. Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.13. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone sous-secteurs compris.

2.14. Dans le fuseau concernant l'A45 reporté au plan de zonage, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

2.15. Tout projet modifiant ou supprimant des éléments de paysages identifiés au titre de L.123-1-5-III-2° doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie au titre de l'article R.421-23-h du code de l'urbanisme

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à l'Agence Régionale de Santé. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

Disconnection : toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour en d'eaux polluées, par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privés alimentées par des puits de forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations publique est formellement interdite.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe : à défaut, l'assainissement individuel est admis, il doit être conforme au schéma d'assainissement.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain...).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, etc..) dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à

certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets, aux réseaux d'eaux usées, des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Les travaux tendant à imperméabiliser les surfaces, types terrasses, cours, allées ..., sont soumis à autorisation.

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

« Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans »

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques municipaux.

En cas de permis groupé, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'aménageur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place selon les critères ci-dessus. Ces aménagements peuvent souvent s'intégrer au sein des espaces verts communs, notamment (noues, fossés, bassins paysagers...).

Pour les opérations et aménagements relatifs à une surface supérieure à 1 ha, un débit maximum admissible sera imposé par l'autorité compétente (soumis à la loi sur l'eau).

La récupération des eaux pluviales à usage domestique doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

4.3. Electricité - Téléphone - Fibre optique - Eclairage public- Gaz

4.3.1. Electricité

- Les réseaux de distribution en électricité du réseau public et branchement devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif dimensionnés en fonction des fréquences de collecte et des types de déchets collectés et du contenant de précollecte. Un local technique peut être prévu à cet effet dans l'emprise privée de la propriété.

Pour les constructions comportant deux logements et plus, la localisation de l'emplacement devra être précisée en fonction du terrain et du nombre de logements

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux voies et emprises publiques figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m comptée à partir de l'alignement.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux limites séparatives figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ». En cas d'implantation en limite séparative, tout débord (toiture, gouttière, etc.) est interdit au-delà de la limite parcellaire.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées en limites séparatives :

- si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur la limite ;
- ou si elles jouxtent des bâtiments existants, construits en limites séparatives.

Comme stipulé à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m au faitage et 7,5 m pour les toitures terrasses (acrotère).

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 12 m. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

A- Bâtiments d'habitation et annexes

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre I : dispositions générales).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faîtages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de ton rouge ou brun. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, abris de jardin, les couvertures de piscines, etc.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Clôtures

Rappel : Les clôtures doivent être aménagées de façon à être perméable au passage de la faune

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m.

Les clôtures opaques de plus de 0,6 m de hauteur sont interdites.

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit d'un dispositif à claire-voie seul, doublé ou non d'une haie végétale.

Une définition de « dispositif à claire-voie » est donnée à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – définitions »

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre.

B- Autres bâtiments

Les bâtiments liés aux exploitations agricoles y compris les abris pour animaux, et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront présenter des volumes convenables.

Un soin particulier sera apporté à l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment par le traitement des façades (rythme des ouvertures, etc.) ou par le traitement de la volumétrie (décrochement, etc.).

Les bâtiments - y compris les tunnels - seront subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les bâtiments pourront également être subordonnés à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôture permettant un masque équivalent.

Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

Toitures

L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique par volume. Les pentes devront être comprises entre 15 % et 50 %.

Les toitures de type "tunnel" sont autorisées.

Les couvertures seront exécutées soit :

- en tuiles neuves de ton dominant rouge,
- en tuiles creuses rouges de réemploi,
- ou autres dispositifs de couleur rouge.

Façades

Les bardages en façade pourront être réalisés soit en aggro béton enduit dont la couleur sera choisie dans le nuancier déposé en mairie, soit en bardage bois. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

11.3. Autres dispositions

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

11.4. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments architecturaux et des éléments du patrimoine à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage et en annexe au règlement doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Il est conseillé de planter des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (voir la liste des essences en annexe)

13.2. Les haies préservées en vertu de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifiée et dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire d'haie d'essences locales sur une distance équivalente.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente d'un linéaire de haie d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

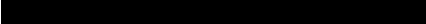
ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PREFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.



Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison 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 son caractère d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Nin qui est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

La « limite de la zone inondable maximale », portée sur le plan de zonage du PLU (zone hachurée), à titre informatif, correspond à l'enveloppe maximale de la zone inondable identifiée par le PPRI.

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

Elle comprend un secteur NCo qui correspond aux réservoirs de Biodiversité et aux corridors écologiques

La zone est concernée par le fuseau de l'A45, le tracé est reporté sur le plan de zonage.

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.
- 1.2.** Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- 1.4.** Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping.

1.5. Les habitations légères de loisirs.

1.6. Les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale, commerce ou de services.

1.7. Les constructions agricoles.

1.8. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.

1.9. La transformation et l'extension des bâtiments inférieurs à 35m² de surface plancher.

1.10. Le commerce.

1.11. Toute production d'énergie solaire au sol sur terre non stérile

1.12 Dans la zone Nco, toutes occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées au 2.6

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2005 valant servitude d'utilité publique.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

2.1. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.

2.2. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.

2.3. Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone sous-secteurs compris

2.4. Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.5. Dans le fuseau de l'A45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

2.6 Dans la zone Nco, seuls les aménagements nécessaires à l'entretien des rives le long des cours d'eau sont autorisés

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et au retournement du matériel de lutte contre l'incendie et des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent avoir. Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à l'Agence Régionale de Santé. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assurée.

4.2. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement s'il existe : à défaut, l'assainissement individuel est admis, il doit être conforme au schéma d'assainissement.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain...).

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (industrielles, etc..) dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets, aux réseaux d'eaux usées, des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

Des aménagements de rétention des eaux pluviales seront demandés.

« Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans »

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire. Ce dernier doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. Les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, réalisation d'aménagements ou ouvrage limitant le débit évacué de la propriété, stockage, bassin de retenue, puits perdu, citerne etc. sous réserve d'une étude de sols favorable.

Dans le cas contraire, elles seront évacuées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe, ou à l'exutoire avec cependant un débit de fuite admissible de l'ordre de 10 l/s/hectare de toiture ou de surface étanchée maximum.

La récupération des eaux pluviales à usage domestique doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Les branchements et les raccordements sur les réseaux publics doivent être conformes aux prescriptions des services techniques municipaux.

4.4. Electricité - Téléphone - Fibre optique -Eclairage public- Gaz

- Les réseaux de distribution en électricité du réseau public et branchement devront être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.
- Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.5. Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux voies et emprises publiques figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ».

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des marges de recul indiquées au plan 3A. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La définition de l'emprise au sol d'une construction prise en compte pour le calcul de la distance aux limites séparatives figure à la fin du présent règlement dans la partie « Annexe – Définitions ». En cas d'implantation en limite séparative, tout débord (toiture, gouttière, etc.) est interdit au-delà de la limite parcellaire.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 3 m.

Comme stipulé à l'article 10, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur est inférieure à 3,50 m sur la limite,
- ou s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur dans la partie jointive et 3,50 m au-delà.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - La hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m au faitage et 7,5 m pour les toitures terrasses (acrotère).

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos, etc.) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc..).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le paysage

Rappel (article R 421-2) :

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet, le cas échéant (cf. titre I : dispositions générales).

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Volumes et Terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter aux reliefs du terrain.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures à deux versants minimum doivent avoir une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faîtages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de ton rouge ou brun. D'autres types de couvertures pourront être autorisés pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, abris de jardin, les couvertures de piscines, etc.

Antennes

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

Clôtures

Rappel : Les clôtures doivent être aménagées de façon à être perméable au passage de la faune

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,60 m.

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal , en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet de plantations, il est conseillé de planter des essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire (voir la liste des essences en annexe)

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

Annexe : définitions

BATIMENTS ET ELEMENTS REMARQUABLES

Les éléments de patrimoine recensés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme

L'objet du présent document est d'identifier les éléments de patrimoine recensés (en annexe au règlement), conformément à l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme.

- le patrimoine bâti

En effet la notion de patrimoine utilisée ici, n'est pas celle des Monuments Historiques, bâtiments remarquables et souvent rares. Il peut s'agir de bâtiments, parfois plus «communs», Qu'il est important de préserver car ils symbolisent une époque, une culture, ont une valeur de mémoire, de repère ou encore d'identité culturelle et sociale.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture (dont gouttières) lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et s'ils sont inférieurs à 0.3 mètres.

L'emprise d'une construction est utilisée notamment pour le calcul des distances aux limites parcellaires (articles 6 et 7 du règlement des zones), pour le calcul du CES - Coefficient d'Emprise au Sol (article 9 du règlement des zones) et pour le calcul des marges de recul par rapport aux voies (DG8)

CLÔTURE A CLAIRE-VOIE (ou « DISPOSITIF A CLAIRE-VOIE)

Une clôture à claire-voie implique une proportion de vide et de plein, avec au maximum 75% de plein (soit un minimum de 25% de vide). La composition entre le plein et le vide est répartie de façon souple sur l'ensemble de la clôture. Le claire-voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, par endroits, sur tout le linéaire...

Fiche des essences végétales recommandées pour La Tout en Jarez

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

☛ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

☛ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyrausta*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

☛ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetagus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09