



Mars 2025

Modification n°3 du PLU

Approbation

4 - Règlement

Simandres



Procédure	Date
PLU approuvé	19 décembre 2013
Modification n°1 approuvée	2 mai 2017
Modification n°2 approuvée le	28 mai 2019
Modification n°3 approuvée le	

Le Maire
M. BOULUD



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise



Rédaction : Richard BENOIT

Photo de couverture : Mosaïque Environnement©



Agence Mosaïque Environnement
111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51
agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com
SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON



Approbation – Mars 2025

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	<u>1</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>5</u>
ZONE UM	6
ZONE UA	15
ZONE U _H	24
ZONE UL	33
ZONE U _I	38
<u>TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....</u>	<u>45</u>
ZONE 2AU	46
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>48</u>
ZONE A	49
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>57</u>
ZONE N	58
<u>ANNEXE 1 - NUANCIER</u>	<u>66</u>
<u>ANNEXE 2 - DEFINITIONS.....</u>	<u>67</u>

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SIMANDRES**.

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

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent 69283 - Lyon cedex 01 – Tel : 04 72 00 44 00).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UM** correspond au tissu urbain du centre bourg ancien.

Elle comprend un secteur **UM2** dans lequel la hauteur des bâtiments est limitée

La zone **UA** correspond au tissu urbain plus récent autour du centre bourg ancien.

La zone **Uh** correspond au tissu urbain des hameaux.

La zone **UL** est destinée à accueillir des équipements collectifs liés aux activités touristiques, sportives et de loisirs légères.

La zone **Ui** est destinée à un espace où sont implantés des bâtiments à usage d'activités à vocation à accueillir des activités de bureaux, commerces, artisanat et industrie.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **2AU**, correspond à une zone à urbaniser à vocation de zone urbaine mixte à dominante d'habitat non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle comprend un secteur **2AUi** destiné à recevoir l'urbanisation future à vocation de zone d'activités sur la commune.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles non équipée qu'il convient de protéger en raison, de richesse naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend un secteur **As** dans lequel les constructions sont interdites.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur **Nhr** correspondant à des propriétés bâties localisées dans les zones classées inconstructibles par le risque géologique dans lequel les constructions nouvelles, les extensions et annexes au bâti existant ne sont pas autorisées.
- un secteur **Nj** correspondant aux zones naturelles de jardin.
- un secteur **Nt** correspondant aux zones naturelles de parc urbain.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1_9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue aux articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent 69283 - Lyon cedex 01 – Tel : 04 72 00 44 00).

Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».

Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance* ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UM

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

Elle comprend un secteur **UM2** dans lequel la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :

- agricole.
- entrepôt-
- industriel

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

ARTICLE UM 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage artisanal ne sont admises que dans la limite de 250 m2 d'emprise au sol*,
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture

comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les constructions à usage de stationnement* dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol*,

Les installations et travaux divers* suivants :

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans les secteurs repérés sur le Plan de Zonage comme faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Prise en compte des secteurs délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs repérés sur le Plan de Zonage délimités au titre de l'article L-151-15 du code de l'urbanisme qui dit :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Pour le « secteur centre » :

Les opérations d'aménagement comprendront au moins 30% de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – Voirie

- a)** Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b)** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c)** Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE UM 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte devront obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3 - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales susceptible de les recevoir, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Dans tous les cas, le rejet ne se fera jamais dans l'égout d'eaux usées.

Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI.

4 – Electricité et téléphone

Dans les lotissements et les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UM 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de minimum de surface

ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades doivent être implantées le long de la voie dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de façon à conserver les « effets de rue » propre à cette zone ancienne du bourg.

Toutefois, un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement est exigé pour les sorties de garage automobile parallèles à la voie.

Pour les piscines, un recul minimal de 2 mètres est imposé.

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- dans la mesure où il existe un bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique assurant la continuité de l'effet de rue.
- dans la mesure où le projet s'inscrit dans une opération d'ensemble ou un permis d'aménager prévoyant à terme l'implantation d'un bâtiment dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de façon à conserver les « effets de rue ».
- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,
- pour les constructions à usage d'annexes*.

ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales :

Dans la bande de 15 m en bordure de voie, les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives aboutissant aux voies.

En dehors de cette bande de 15 m, seules les annexes dont la hauteur sur limite est inférieure à 3,5 m, peuvent être implantées sur limites séparatives.

Dans tous les autres cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines privées dont la distance du bord du bassin à la limite séparative ne doit pas être inférieure à 2 m.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,
- pour les constructions nouvelles sur des parcelles déjà bâties en bordure de voie

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents. »

ARTICLE UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Deux constructions différentes et non contiguës doivent être implantées à au moins 2 m. l'une de l'autre.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements et extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter la règle d'implantation énumérée ci-dessus en raison de exigüité du terrain »

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,45, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement. ((ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Toutefois, dans le secteur de l'OAP « Centre », le CES sera de 0.5.

Toutefois, dans le secteur UM2, le CES sera de 0.35.

Dans tous les cas, les surfaces des piscines, ne créant pas de surface de plancher, ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 12 m pour toute construction, sauf dans le secteur UM2 où elle est fixée à 9 m.

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

Toutefois :

- une hauteur différente pourra être admise pour les modifications, renforcements, rehaussements ou remplacements des ouvrages techniques assurant un service public ou d'intérêt collectif.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

L'article R 111.21, reste applicable :

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

B/ Enduits et couleurs

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les murs, les couleurs des façades doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; la façade doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

C/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans les cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :

- des extensions limitées (moins de 30 m² d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m² d'emprise au sol)
- des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

D/ Annexes*

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleurs, formes, faîtage, pentes de toiture...). Des exceptions peuvent être admises pour les annexes de faible dimension (moins de 2,50 mètres de hauteur et 10 m² d'emprise au sol).

Les toitures à une seule pente ne sont admises que si l'annexe s'implante sur limite séparative adossée en appentis sur une construction existante.

E/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de

s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2.00m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.
- Les talus doivent être plantés.

F/ Clôtures

Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables ou à certaines zones :

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m sur limite d'emprise publique et 1,80 m sur limite séparative.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 1,60 m la partie haute du terrain naturel.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

G/. Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

H/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

I/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles de l'article 11, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UM 12 – STATIONNEMENTS

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

Dans le cas où il s'agit de stationnements liés à un ou des logements, les stationnements aériens devront être perméables.

Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les habitations créées :

- trois places de stationnement par habitation en cas de création d'habitation de type individuel + une place banalisée (accessible aux visiteurs) par habitation dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, PC groupé...),
- deux places de stationnement par habitation en cas de création d'habitations de type collectif* et une place banalisée (accessible aux visiteurs) par tranche de 5 logements arrondie à l'unité inférieure et dans le respect de la législation PMR.

Les espaces de stationnement collectif pour les visiteurs seront traitées de sorte qu'ils soient perméables.

- Pour les habitations existantes :

- des exceptions pourront être admises en cas de transformation ou amélioration des habitations existantes, à condition que celles-ci ne contribuent pas à créer des logements supplémentaires ou à réduire les capacités de stationnement existantes,

- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée,

- Pour les bureaux : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée,

- Pour les établissements de commerce de détail : pas de règle.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables. Ces diverses places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et des éventuelles marges de recul imposées sur ces voies.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, les places de stationnement faisant défaut pourront être réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, le constructeur faisant la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Au moins 20%, du terrain d'assiette doit être aménagé en espace végétalisé en pleine terre, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Toutefois, dans le secteur **UM2** le coefficient de Pleine Terre est de 30%

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CPT autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant

b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

c) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places).

d) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces de stationnement collectif seront traités de sorte qu'elles soient perméables

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UM 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UM 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au tissu urbain du centre bourg ancien.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

De plus, cette zone contient un secteur repéré au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, pour son intérêt paysager en entrée de bourg.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

a) Les constructions à usage :

- agricole.
- entrepôt.
- industriel

b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

c) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- hôtelier, dans la limite de 250 m² de surface de plancher

- Les constructions à usage de bureaux dans la limite de 250 m² de surface de plancher, y compris les surfaces de réserves,
 - Les constructions à usage artisanal ne sont admises que dans la limite de 100m² d'emprise au sol*,
 - Les constructions à usage artisanal sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les constructions à usage de stationnement*, ne constituant pas des annexes à des logements, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*,
- b) Les installations et travaux divers* suivants :
- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Dans le secteur repéré au titre de l'article L 123-1-5 7 du code de l'urbanisme les occupations et les utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où elles préservent les volumes des bâtiments existants et où elles changent peu l'aspect de l'entrée dans le bourg depuis l'Est. Toutefois la préservation des volumes existants ne s'applique qu'aux volumes couverts en tuiles.
- De plus, les annexes éventuelles ne peuvent être autorisées que à l'Ouest des bâtiments existants et que les arbres à l'Est du bâtiment seront conservés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – Voirie

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte devront obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3 - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales susceptible de les recevoir, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Dans tous les cas, le rejet ne se fera jamais dans l'égout d'eaux usées.

Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI.

4 – Electricité et téléphone

Dans les lotissements et les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimum.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

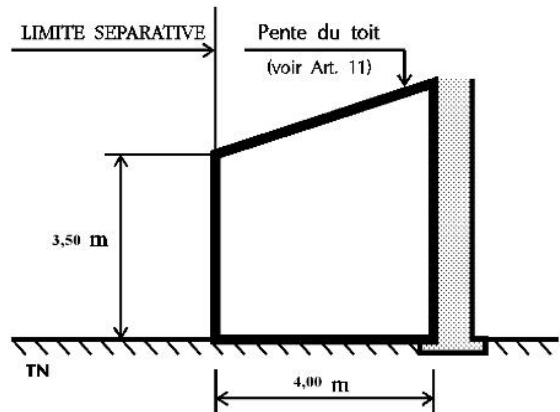
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales :

1. La construction en limite de propriété (hors piscines) est autorisée dans les cas suivants:

a) Si la hauteur mesurée sur la limite de propriété ne dépasse pas 3,50 m ; entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4,00m), la hauteur de tout point de la construction devra s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



b) Pour l'aménagement et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

c) Si le tènement voisin est lui-même occupé par un bâtiment implanté en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur dudit bâtiment.

En toute hypothèse, la longueur d'appui sur limite de propriété de ces bâtiments ne pourra excéder le quart du périmètre total du tènement, sans atteindre non plus sur chaque limite la moitié de la longueur de celle-ci.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 2 m pour les piscines depuis le bord du bassin,
- 4 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents. »

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Deux constructions différentes et non contiguës doivent être implantées à au moins 2 m. l'une de l'autre.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements et extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter la règle d'implantation énumérée ci-dessus en raison de exiguïté du terrain »

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,3, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Dans tous les cas, les surfaces des piscines, ne créant pas de surface de plancher, ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 m pour toutes les constructions.

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

Toutefois :

- une hauteur différente pourra être admise pour les modifications, renforcements, rehaussements ou remplacements des ouvrages techniques assurant un service public ou d'intérêt collectif.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

L'article R 111.21, reste applicable :

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

B/ Enduits et couleurs

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les murs, les couleurs des façades doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; la façade doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

C/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans les cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :

- des extensions limitées (moins de 30 m² d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m² d'emprise au sol)
- des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

D/ Annexes*

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleurs, formes, faîtage, pentes de toiture...). Des exceptions peuvent être admises pour les annexes de faible dimension (moins de 2,50 mètres de hauteur et 10 m² d'emprise au sol).

Les toitures à une seule pente ne sont admises que si l'annexe s'implante sur limite séparative adossée en appentis sur une construction existante.

E/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2.00m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.

Les talus doivent être plantés.

F/ Clôtures

Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables ou à certaines zones :

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m sur limite d'emprise publique et 1,80 m sur limite séparative.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 1,60 m la partie haute du terrain naturel.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

G/. Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

H/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

I/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles de l'article 11, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

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

Dans le cas où il s'agit de stationnements liés à un ou des logements, les stationnements aériens devront être perméables.

Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les habitations créées :

- trois places de stationnement par habitation en cas de création d'habitation de type individuel + une place banalisée (accessible aux visiteurs) par habitation dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, PC groupé...),
- deux places de stationnement par habitation en cas de création d'habitations de type collectif* et une place banalisée (accessible aux visiteurs) par tranche de 5 logements arrondie à l'unité inférieure et dans le respect

de la législation PMR. Les stationnements aériens devront être perméables.

- Pour les habitations existantes :

- des exceptions pourront être admises en cas de transformation ou amélioration des habitations existantes, à condition que celles-ci ne contribuent pas à créer des logements supplémentaires ou à réduire les capacités de stationnement existantes,

- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée,

- Pour les bureaux : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée,

- Pour les établissements de commerce de détail : Pas de règle.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables. Ces diverses places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et des éventuelles marges de recul imposées sur ces voies.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Au moins 35% de la parcelle doit être aménagé en espace végétalisé en pleine terre, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CPT autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant

b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

c) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places). Ces plantations ne sont pas comptées dans le CPT.

d) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces de stationnement collectif seront traités de sorte qu'elles soient perméables ».

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Néant.

ZONE Uh

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone correspondant au tissu urbain des hameaux.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) Les constructions à usage :
 - industriel
- b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.

ARTICLE Uh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions à usage :
 - Les constructions à usage d'activité artisanale sont admises dans la limite d'une seule construction de ce type par tènement de 100 m² de surface de plancher et de 100 m² d'emprise au sol.
 - Les constructions à usage agricole ne sont admises que dans le cadre de l'extension de bâtiment à usage agricole déjà existant et lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions à usage d'activité artisanale sont autorisées, dans la mesure où elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - Les constructions à usage de stationnement*, ne constituant pas des annexes à des logements, dans

la limite de 40 m² d'emprise au sol*,

- Les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

b) Les installations et travaux divers* suivants :

- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

ARTICLE Uh 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – Voirie

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE Uh 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts le raccordement à ce réseau est obligatoire. Dans ce cas les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte devront obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet...

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé. Il convient alors de se référer aux prescriptions du SPANC.

3 - Eaux pluviales

Pour toute construction, installation ou travaux divers susceptibles d'imperméabiliser le sol, les eaux pluviales devront obligatoirement être traitées sur la parcelle.

Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE UH 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales :

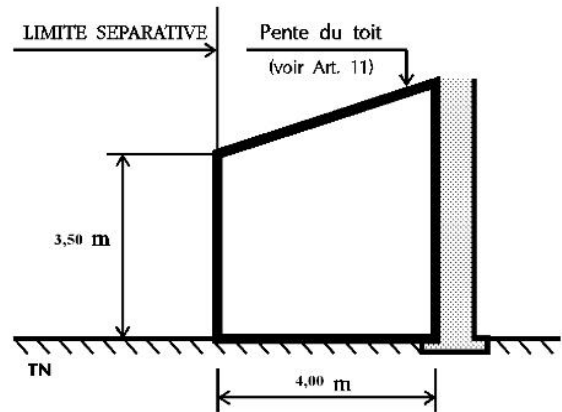
1. La construction en limite de propriété (hors piscines) est autorisée dans les cas suivants :

- a) Si la hauteur mesurée sur la limite de propriété ne dépasse pas 3,50 m ; entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4,00m), la hauteur de tout point de la construction devra s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

b) Pour l'aménagement et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

c) Si le tènement voisin est lui-même occupé par un bâtiment implanté en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur dudit bâtiment.

En toute hypothèse, la longueur d'appui sur limite de propriété de ces bâtiments ne pourra excéder le quart du périmètre total du tènement, sans atteindre non plus sur chaque limite la moitié de la longueur de celle-ci.



2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 2 m pour les piscines depuis le bord du bassin,
- 4 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents. »

ARTICLE Uh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Deux constructions différentes et non contiguës doivent être implantées à au moins 2 m. l'une de l'autre.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements et extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter la règle d'implantation énumérée ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain »

ARTICLE Uh 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 0,20, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Dans tous les cas, les surfaces des piscines, ne créant pas de surface de plancher, ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

ARTICLE Uh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 m pour toutes les constructions.

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

Toutefois :

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE Uh 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

L'article R 111.21, reste applicable :

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

B/ Enduits et couleurs

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les murs, les couleurs des façades doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; la façade doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre

foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée

C/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans les cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :

- des extensions limitées (moins de 30 m² d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m² d'emprise au sol)
- des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

D/ Annexes*

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleurs, formes, faîtage, pentes de toiture...). Des exceptions peuvent être admises pour les annexes de faible dimension (moins de 2,50 mètres de hauteur et 10 m² d'emprise au sol).

Les toitures à une seule pente ne sont admises que si l'annexe s'implante sur limite séparative adossée en appentis sur une construction existante.

E/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Toutefois, ceux-ci sont autorisés pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2.00m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.

Les talus doivent être plantés.

F/ Clôtures

Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables ou à certaines zones :

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m sur limite d'emprise publique et 1,80 m sur limite séparative.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de

soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 1,60 m la partie haute du terrain naturel.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

G/. Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

H/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

I/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles de l'article 11, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE Uh 12 – STATIONNEMENTS

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

Les stationnements aériens devront être perméables.

Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les habitations créées :

- trois places de stationnement par habitation en cas de création d'habitation de type individuel + une place banalisée (accessible aux visiteurs) par habitation dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, AFU, PC groupé...),
- deux places de stationnement par habitation en cas de création d'habitations de type collectif* et une place banalisée (accessible aux visiteurs) par tranche de 5 logements arrondie à l'unité inférieure et dans le respect de la législation PMR. Les stationnements aériens devront être perméables.

- Pour les habitations existantes :

- des exceptions pourront être admises en cas de transformation ou amélioration des habitations existantes, à condition que celles-ci ne contribuent pas à créer des logements supplémentaires ou à réduire les capacités de stationnement existantes,

- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée,

- Pour les bureaux : une place de stationnement par 25 m² de surface de créée,

- Pour les établissements de commerce de détail : Pas de règle.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables. Ces diverses places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et des éventuelles marges de recul imposées sur ces voies.

ARTICLE Uh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Au moins 45% de la parcelle doit être aménagé en espace végétalisé en pleine terre, que le terrain d'assiette soit issu ou non d'une opération d'ensemble ou un lotissement (ainsi le règlement prévoit de ne pas appliquer l'article R151-21 du code de l'urbanisme à ce propos).

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CPT autorisé :

Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le CPT existant.

b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

c) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places). Ces plantations ne sont pas comptées dans le CPT.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

d) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces de stationnement collectif seront traités de sorte qu'elles soient perméables

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE Uh 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

**ARTICLE Uh 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Néant.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle est destinée à accueillir des équipements collectifs ou d'intérêt collectif.

Elle comprend trois secteurs :

- la zone UL du parc des Pachottes qui a pour vocation d'accueillir tout type d'équipement collectif (social, scolaire, médical, sportif, de loisirs...) répondant au besoin de la population. Ce secteur comprend des surfaces de plancher à usage d'habitation qui pourront être aménagées avec ou sans changement de destination.
- la zone UL des terrains de sports qui a pour vocation d'accueillir tout type d'équipement collectif sportif ou de loisirs,
- la zone UL du cimetière qui a pour vocation d'accueillir tout type d'équipement collectif lié et nécessaire au cimetière.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à l'aménagement de surface de plancher déjà existante.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Dans la zone UL du parc des Pachottes, les équipements collectifs et d'intérêt collectif de toute nature sont autorisés dans la mesure où ils répondent à un besoin de la population.
- Dans la zone UL du parc des Pachottes, l'aménagement des surfaces de plancher existantes est autorisé, soit pour l'habitation, soit pour des équipements collectifs, soit pour des activités médicales, touristiques ou des activités tertiaires.
- Dans la zone UL du cimetière, les équipements collectifs ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au cimetière.
- Dans la zone UL (hors parc des Pachottes et cimetière), les équipements collectifs sont autorisés.

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – Voirie

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être raccordées au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Toutefois, une implantation en limite parcellaire est interdite si la parcelle limitrophe n'est pas classée en zone A ou en zone N.

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Deux constructions différentes et non contiguës doivent être implantées à au moins 2 m. l'une de l'autre.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements et extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement si il n'est pas possible de respecter la règle d'implantation énumérée ci-dessus en raison de exigüité du terrain »

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la surface du tènement.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 15 m.

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

Toutefois :

- une hauteur différente pourra être admise pour les modifications, renforcements, rehaussements ou remplacements des ouvrages techniques assurant un service public ou d'intérêt collectif.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Rappel des prescriptions générales

L'article R 111.21 reste applicable :

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

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

B/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans le cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être inférieure à 50 % dans le sens convexe,

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

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

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- b) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE Ui

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ui correspond à un espace où sont actuellement implantés des bâtiments à usage d'activités (un garage et un magasin de producteurs fermiers) à vocation à accueillir des activités de bureaux, commerces, artisanat et industrie.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont autorisées que les constructions et aménagements à usage de bureaux, commerces, artisanat et industrie ; ainsi que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – Voirie

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE Ui 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte devront obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

3 - Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales susceptible de les recevoir, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Dans tous les cas, le rejet ne se fera jamais dans l'égout d'eaux usées.

Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI.

4 – Electricité et téléphone

Dans les lotissements et les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ui 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Ui 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

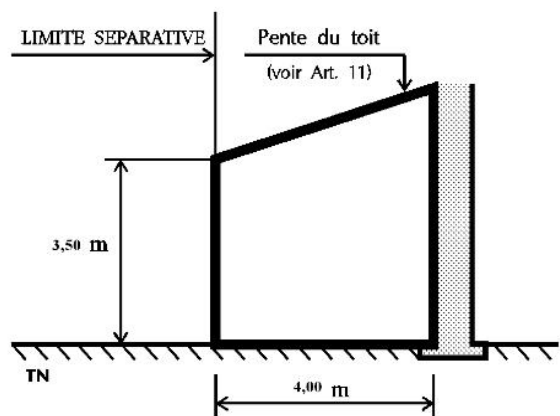
- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE U1 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales :

1. La construction en limite de propriété (hors piscines) est autorisée dans les cas suivants :

a) Si la hauteur mesurée sur la limite de propriété ne dépasse pas 3,50 m ; entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4,00m), la hauteur de tout point de la construction devra s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



b) Pour l'aménagement et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5 m. sans dépasser la hauteur existante.

c) Si le tènement voisin est lui-même occupé par un bâtiment implanté en limite séparative, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur dudit bâtiment.

En toute hypothèse, la longueur d'appui sur limite de propriété de ces bâtiments ne pourra excéder le quart du périmètre total du tènement, sans atteindre non plus sur chaque limite la moitié de la longueur de celle-ci.

2) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de :

- 2 m pour les piscines depuis le bord du bassin,
- 4 m pour les autres constructions.

Ces règles peuvent ne pas être exigées

- pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents. »

ARTICLE Ui 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Néant.

ARTICLE Ui 9 – EMPRISE AU SOL

S'agissant de terrains destinés à l'accueil d'activités, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

ARTICLE Ui 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 m pour toutes les constructions.

S'agissant de terrains destinés à l'accueil d'activités, il n'est pas retenu de limitation de hauteur dans le cas de toitures plates.

ARTICLE Ui 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

L'article R 111.21, reste applicable :

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

B/ Enduits et couleurs

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, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les murs, les couleurs des façades doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; la façade doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée.

C/ Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :

- des extensions limitées (moins de 30 m² d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m² d'emprise au sol)
- des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

L'orientation du faîtage du volume principal sera dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

D/ Annexes*

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleurs, formes, faîtage, pentes de toiture...). Des exceptions peuvent être admises pour les annexes de faible dimension (moins de 2,50 mètres de hauteur et 10 m² d'emprise au sol).

Les toitures à une seule pente ne sont admises que si l'annexe s'implante sur limite séparative adossée en appentis sur une construction existante.

E/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2.00m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.

Les talus doivent être plantés.

F/ Clôtures

Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables ou à certaines zones :

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m sur limite d'emprise publique et 1,80 m sur limite séparative.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 1,60 m la partie haute du terrain naturel.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

G/. Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur

l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

H/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

I/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles de l'article 11, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE Ui 12 – STATIONNEMENTS

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

Les stationnements aériens devront être perméables.

Il doit être au moins aménagé les places de stationnement automobiles suivantes :

- Pour les établissements à caractère artisanal : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée,
- Pour les bureaux : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher-crée,
- Pour les établissements de commerce de détail : une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée pour les commerces dont la surface de vente dépasse 50 m²

Le calcul du nombre de place de stationnement se fait selon l'arrondi supérieur.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont les plus directement assimilables. Ces diverses places de stationnement doivent être créées sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et des éventuelles marges de recul imposées sur ces voies.

ARTICLE Ui 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les espaces de stationnement doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige (au moins 1 arbre pour 4 places). Ces plantations ne sont pas comptées dans le CPT.
- c) Dans les lotissements soumis à permis d'aménager, les Z.A.C. sans plan d'aménagement de zone approuvé ou ensemble d'habitations comprenant au moins 4 lots ou 4 logements, il est exigé au moins 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération pour les espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables). Ces espaces doivent être localisés et conçus dans un

souci de valorisation paysagère, d'accessibilité, de convivialité et d'adaptation à la diversité des besoins. Les espaces de stationnement collectif seront traités de sorte qu'ils soient perméables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE Ui 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE Ui 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **2AU** est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future à vocation de zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Elle comprend un secteur **2AU_i** destiné à recevoir l'urbanisation future à vocation de zone d'activités sur la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif et les extensions des constructions existantes sous réserves des conditions particulières indiquées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

- Les ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

L'extension des constructions existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la superficie totale de toutes les extensions ne dépasse pas 30m² de surface de plancher.

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 à 2AU 16

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions liées et nécessaires à l'agriculture ou services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes.

Cette zone comporte :

- **le secteur As** où les constructions sont interdites

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation. On rappelle que le guide départementale « Protocole sur la construction en zone agricole » identifie trois types de constructions : les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (Stabulation, hangar de stockage, cuvage, ...), l'habitation de l'exploitant et la création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation

d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute constructions à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricoles est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou contiguë au bâtiment technique et ne pourra dépasser 150m² de surface de plancher. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admises sur justifications, sans toutefois excéder 100mètres. Par contrainte particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitants justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles d'usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

De plus, sont aussi autorisées :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif*. Les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

L'extension des constructions à destination d'habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m², dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension par bâtiment.

- les piscines liées à une habitation existante et à moins de 30 m de celle-ci.
- les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une habitation existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone A sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Il pourra, ainsi, être demandé une mutualisation des accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2 – Voirie

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts le raccordement à ce réseau est obligatoire. Dans ce cas les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte devront obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet...

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé. Il convient alors de se référer aux prescriptions du SPANC.

3 - Eaux pluviales

Pour toute construction, installation ou travaux divers susceptibles d'imperméabiliser le sol, les eaux pluviales devront obligatoirement être traitées sur la parcelle. Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pour les bâtiments agricoles et d'habitation liés à l'agriculture, aucun point de bâtiment à réaliser ne sera éloigné de plus de 50 m par rapport aux constructions agricoles existantes, sous réserve qu'il s'agisse de constructions dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que leur surface au sol soit au moins égale à 100 m².

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à

- 9 m. pour les constructions à usage d'habitation
- 12 m pour les autres constructions

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

Toutefois :

- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour toutes les constructions sauf bâtiments à usage agricole

A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

L'article R 111.21, reste applicable :

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

B/ Enduits et couleurs

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les murs, les couleurs des façades doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; la façade doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée

C/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans les cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :

- des extensions limitées (moins de 30 m² d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m² d'emprise au sol)
- des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite

traditionnelles.

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

D/ Annexes*

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleurs, formes, faîtage, pentes de toiture...). Des exceptions peuvent être admises pour les annexes de faible dimension (moins de 2,50 mètres de hauteur et 10 m² d'emprise au sol).

Les toitures à une seule pente ne sont admises que si l'annexe s'implante sur limite séparative adossée en appentis sur une construction existante.

E/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Toutefois, ceux-ci sont autorisés pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2.00m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.

Les talus doivent être plantés.

F/ Clôtures

Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables ou à certaines zones :

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m sur limite d'emprise publique et 1,80 m sur limite séparative.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 1,60 m la partie haute du terrain naturel.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

G/. Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

H/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

I/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles de l'article 11, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Pour les bâtiments à usage agricole

A/ Rappel des prescriptions générales

L'article R 111.21 reste applicable :

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

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

B/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans le cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être inférieure à 50 % dans le sens convexe,

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

De plus, pour les habitations existantes et pour les logements créés par changement de destination, il est demandé :

- Deux places de stationnement par logement

Ou

- Deux places par logement nouvellement créé à condition de ne pas réduire le nombre de place de stationnement déjà existant.

Les stationnements nouveaux doivent être conçus avec des matériaux perméables.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, 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.

Cette zone comprend :

- Un secteur **Nhr** correspondant à des propriétés bâties localisées dans les zones classées inconstructibles par le risque géologique dans lequel les constructions nouvelles, les extensions et annexes au bâti existant ne sont pas autorisées.
- un secteur **Nj** correspondant aux zones naturelles de jardin.
- Un secteur **Nt** correspondant aux zones naturelles de parcs.

Sur le plan de zonage, le périmètre des zones inondables indique l'existence de risques d'inondation liés à l'Ozon ou à l'Inverse et que toutes dispositions doivent être prises pour se préserver des risques. Le PPRI en vigueur définit les prescriptions à suivre.

De plus, cette zone contient un secteur repéré au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme pour son intérêt environnemental liée à la présence de zones humides

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif*. Les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur repéré au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les occupations et utilisation du sol ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt écologique du site.

Dans les zones de risque géologique moyen, les occupations et utilisation du sol devront prendre en compte ces risques.

De plus, en secteur **Nt**, sont admis :

- les petites constructions nécessaires à l'accueil du public, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,

De plus, sont aussi autorisés

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif*. Les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

L'extension des constructions à destination d'habitations existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m², dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.

- les piscines liées à une habitation existante.
- les annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante, à moins de 30 m de celle-ci et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* pour l'ensemble des annexes (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Toutefois, dans le secteur **Nhr**, les constructions nouvelle, l'extension des habitations existantes et la création d'annexes ne sont pas autorisées.

Toutefois, dans le secteur **Nj** sont aussi autorisées :

- les annexes liées aux habitations existantes sur le même tènement.
- les piscines liées aux habitations existantes sur le même tènement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de 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.

2 – Voirie

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment

à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Dans le cas d'une voirie collective interne à une opération, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements indépendant). »

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Eaux usées

a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts le raccordement à ce réseau est obligatoire. Dans ce cas les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte devront obtenir l'accord préalable du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet...

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé. Il convient alors de se référer aux prescriptions du SPANC.

3 - Eaux pluviales

Pour toute construction, installation ou travaux divers susceptibles d'imperméabiliser le sol, les eaux pluviales devront obligatoirement être traitées sur la parcelle. Il convient également de se reporter aux prescriptions du PPRI.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,

- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Dans tous les cas, les débords de toiture dont la largeur n'excède pas 0,60 m. mesurés horizontalement à l'appui de la façade, ne sont pas pris en compte dans le calcul pour la distance définie dans les paragraphes précédents.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements et l'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour les constructions des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter les règles d'implantation énumérées ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain,

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Deux constructions différentes et non contiguës doivent être implantées à au moins 2 m. l'une de l'autre.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements et extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- pour la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif,
- pour les reconstructions de bâtiments existants si et seulement s'il n'est pas possible de respecter la règle d'implantation énumérée ci-dessus en raison de l'exiguïté du terrain »

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet,

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 m. pour toutes les constructions.

Toutefois, dans les secteurs **Nj** et **Nt**, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

Dans le cas de toitures terrasses, ces hauteurs maximales sont diminuées de 1,50 mètres.

Toutefois :

- La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Cette limite peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local, sont interdites.

L'article R 111.21, reste applicable :

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

B/ Enduits et couleurs

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 briques, les parpaings agglomérés, etc...

Pour les murs, les couleurs des façades doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; la façade doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Dans le cas d'un bardage bois, une teinte bois naturelle est autorisée

C/ Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Sauf dans les cas de toiture terrasse, la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour :

- des extensions limitées (moins de 30 m² d'emprise au sol) accolées à une construction existante de taille importante (plus de 120 m² d'emprise au sol)
- des annexes et petits ouvrages techniques dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

Sauf dans le cas de toitures terrasses, les toitures doivent être couvertes de tuiles d'une couleur rouge, rouge nuancé, flammé ou vieilli conforme à l'une de celles déposées en Mairie. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Seules les fenêtres intégrées à la pente du toit sont autorisées.

Les antennes et paraboles doivent être installées de préférence en toiture et de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public.

D/ Annexes*

Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des constructions principales (couleurs, formes, faîtage, pentes de toiture...). Des exceptions peuvent être admises pour les annexes de faible dimension (moins de 2,50 mètres de hauteur et 10 m² d'emprise au sol).

Les toitures à une seule pente ne sont admises que si l'annexe s'implante sur limite séparative adossée en appentis sur une construction existante.

E/ Mouvements de sol et talus

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Toutefois, ceux-ci sont autorisés pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

- La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 2.00m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).
- La pente du talus ne doit pas excéder 30 %.

F/ Clôtures

Sous réserve des dispositions spécifiques aux zones inondables ou à certaines zones :

- La hauteur maximum est fixée à 1,60 m sur limite d'emprise publique et 1,80 m sur limite séparative.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 1,60 m la partie haute du terrain naturel.

Pour les clôtures, les couleurs des enduits doivent être conformes à l'une de celles du nuancier déposé en Mairie ; l'enduit doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite.

G/. Recherche architecturale de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

H/ Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

I/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles de l'article 11, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

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

Les stationnements aériens devront être perméables.

De plus, pour les habitations existantes et pour les logements créés par changement de destination, il est demandé :

- Deux places de stationnement par logement

Ou

- Deux places par logement nouvellement créé à condition de ne pas réduire le nombre de place de stationnement déjà existant.

De plus, dans le cas de création d'habitations de type collectif*, il devra être prévu une place banalisée (accessible aux visiteurs) par tranche de 5 logements arrondie à l'unité inférieure et dans le respect de la législation PMR.

Les stationnements nouveaux doivent être conçus avec des matériaux perméables.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Les stationnements nouveaux doivent être conçus avec des matériaux perméables.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Néant.

ANNEXE 1 - NUANCIER

Les couleurs des enduits de façades devront être proches de celles données dans le nuancier.

Sable		RAL 1013
Beige ocre		RAL 080 70 30
Orange		RAL 070 60 50
Rose nacre		RAL 050 80 10
Rose orange		RAL 075 80 20
Beige clair		RAL 1015
Ocre jaune		RAL 090 80 50
Beige orange		RAL 9001
Beige		RAL 085 90 30
Sable rose		RAL 050 85 10

Marron clair		RAL 060 70 20
Ecrû		RAL 9016
Brun doré		RAL 1001
Paille		RAL 090 90 40
Orange clair		RAL 1014
Ocre clair		RAL 085 80 40
Rouge cuivre		RAL 050 60 40
Champagne		RAL 095 90 20
Beige amande		RAL 095 85 20
Pierre rose		RAL 060 85 10
Rose clair		RAL 060 90 05
Gris Bleu		RAL 9018
Beige doux		RAL 1002

ANNEXE 2 - DEFINITIONS

Ces définitions ont été mises à jour en décembre 2013, elles font références aux articles du code de l'urbanisme en vigueur à cette date.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang).

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans le cas où la voie fait l'objet d'un projet d'élargissement.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La couverture d'une piscine n'est pas considérée comme une annexe.

CARAVANE :

Sont considérés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes est notamment soumise aux dispositions des articles R 111-38 et suivants du Code de l'Urbanisme.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Le changement de destination est considéré au regard des différentes utilisations prévues à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux ou services, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif). Les locaux annexes sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLÔTURE :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Elle est le plus souvent édifiée entre deux propriétés mais peut aussi parfois être en retrait de la limite entre ces propriétés (circ. du 26 juillet 1986). Si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle peut être subordonnée à la déclaration préalable prévue à l'article R 421-12.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

« 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 lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »
(Article R.420-1 du CU)

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T) :

Le coefficient de pleine terre désigne **la proportion entre la surface de pleine terre et la surface de l'ensemble des parcelles**. Ce coefficient se calcule comme suit :

Coefficient de pleine terre (%) = surface de pleine terre/surface de l'unité foncière du projet

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable à 100 % ;
- sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- il doit être végétalisé et, a minima, engazonné...

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT :

Il s'agit de bâtiments spécifiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPÔTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

ESPACE BOISE CLASSE :

Voir annexe 2 du présent règlement

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe 3 du présent règlement

EXPLOITATION AGRICOLE :

- 1 - L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311-1 et suivants du Code Rural, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

- 2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules (article R421.19)

HABITATIONS :

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs,

Et d'autre part constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.
(Arrêté du 10 novembre 2016)

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface de plancher est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'Urbanisme (article R421.2 b)

En dehors de ces cas, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. L'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme précise ce qui ne constitue pas des lotissements.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

PARC D'ATTRACTIONS :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Les parcs d'attractions de plus de 2 hectares font l'objet d'un permis d'aménager.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42.

Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions précédentes, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 Septembre 1986).

Dans le Département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais) ;
- 18 hectares pour le reste du Département.

TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Z.A.C. :

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- 1/ de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- 2/ d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.