



PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du POS : délibérations en date des 14 Novembre et 12 Décembre 2002
Arrêt du projet de PLU : délibération en date du 6 Janvier 2011

Approbation du PLU le 24 Mai 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 Mai 2012

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1 Modification n°1 : 14 Mars 2013
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2013
- 2 Modification Simplifiée n°1 : 14 Décembre 2015
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Décembre 2015
- 3 Modification Simplifiée n°2 :
Vu pour être annexé à l'arrêté de prescription du Président de la Communauté de Communes de la Veyre en date du 15 Mars 2017
- 4

5

Règlement

Département de l'AIN

Commune de
PERREX



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article DG1 – Champ d'application territorial du plan.....	page 3
Article DG2 – Portée respective du règlement et des autres législations.....	page 3
Article DG3 – Reconstruction à l'identique en cas de sinistre et restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.....	page 3
Article DG4 – Permis de démolir.....	page 4
Article DG5 – Adaptation mineure.....	page 4
Article DG6 – Non application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.....	page 4
Article DG7 – Division du territoire en zones	page 4
Article DG8 – Nuancier de couleurs des tuiles.....	page 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA	page 7
Règlement des zones UB et UBa.....	page 12
Règlement de la zone UH	page 17
Règlement de la zone UX	page 22

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement de la zone 1AU	page 28
Règlement de la zone 1AUx.....	page 33
Règlement de la zone 2AU	page 38

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement des zones A et An.....	page 44
----------------------------------	---------

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement des zones N, Nh, Nhc et Nhx.....	page 50
--	---------

TITRE VI - ANNEXE

Annexe 1 : liste des essences végétales conseillées	page 56
---	---------

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PERREX.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
- Le Code de Santé Publique
 - le Code Civil
 - le Code de la Construction et de l'Habitation
 - le Code de la Voirie Routière
 - le Code des Communes
 - le Code Forestier
 - le Règlement Sanitaire Départemental
 - le Code Minier
 - le Code Rural et de la Pêche Maritime

- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

La zone inondable reportée à titre indicatif sur le plan de zonage fait référence au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Veyre approuvé le 22 Juillet 2011 et valant servitude d'utilité publique.

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE ET RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

De même, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

En zone inondable, il est impératif de se reporter au plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation de la Veyre opposable, qui interdit la reconstruction à l'identique si elle est consécutive d'une inondation et peut interdire la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

Article DG 4 - PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans la zone UA du centre bourg de Perrex et sur les éléments bâtis remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, notamment le pigeonnier classé en zone agricole non constructible An.

Article DG 5 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Article DG 6 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Perrex s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

Article DG 7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : **UA – UB – UBa – UH – UX**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : **2AU – 1AU - 1AUx**

(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A et An**
(articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)
« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

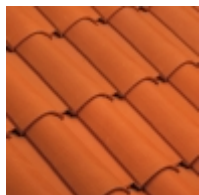
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières : N – Nh – Nhc - Nhx**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

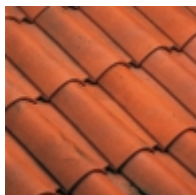
« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Article DG 8 - NUANCIER DE COULEURS DES TUILES

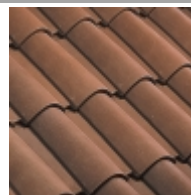
Les couleurs des tuiles doivent respecter les couleurs du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes.



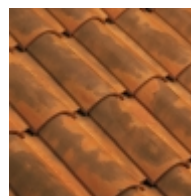
Rouge



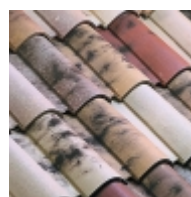
Rouge Nuancé



Vieilli Masse



Vieilli Nuancé sur Fond Rouge



Vieux Toits

TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le centre bourg de Perrex, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec aussi bien des habitations que des commerces, services et des équipements.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Dans le secteur délimité au titre de l'article L.123-1-5.7°bis du code de l'urbanisme au plan de zonage :
 - o Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux,
 - o Le changement de destination de l'entrepôt existant pour une autre vocation que celle de commerces et éventuellement de services.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Dans le secteur délimité au titre de l'article L.123-1-5.7°bis (devenu l'article L.123-1-5-II.5°) du code de l'urbanisme au plan de zonage, les constructions à condition que le rez-de-chaussée soit à vocation de commerces et éventuellement de services, ou d'habitat à condition d'être en lien avec les commerces et/ou services existants.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

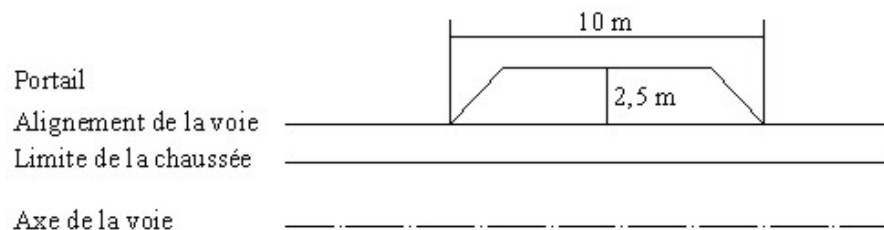
ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation publique
- soit en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

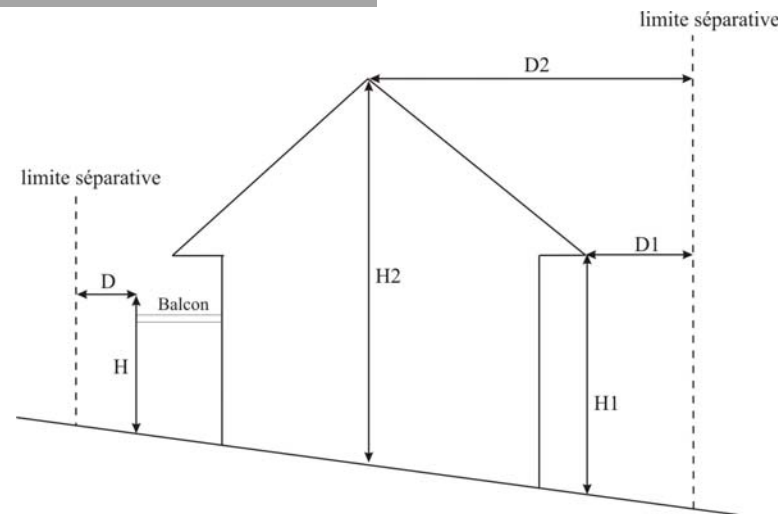
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - o si la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
 - o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UA 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~pour les extensions des constructions existantes,~~ et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture v  g  tal  s  e. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

Les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être v  g  tal  s  es.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UA 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 300 m² d'espaces libres et d'aires de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL **(C.O.S.)**

Non réglementé.

REGLEMENT DES ZONES UB ET UBa

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente l'extension du Bourg à vocation principalement d'habitat. Un sous-secteur UBa est délimité et représente les secteurs en assainissement non collectif.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives,

sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

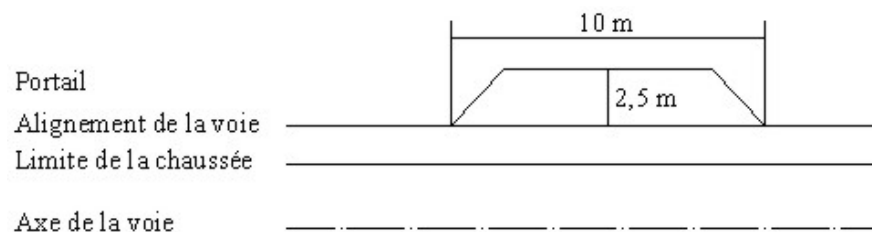
ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

En zone UB, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En zone UBa, en l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

En zone UB et UBa, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'am  nateur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Une implantation des constructions à moins de 5 mètres des voies est autorisée dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieures,
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m   necessaire au fonctionnement des constructions autorisées.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

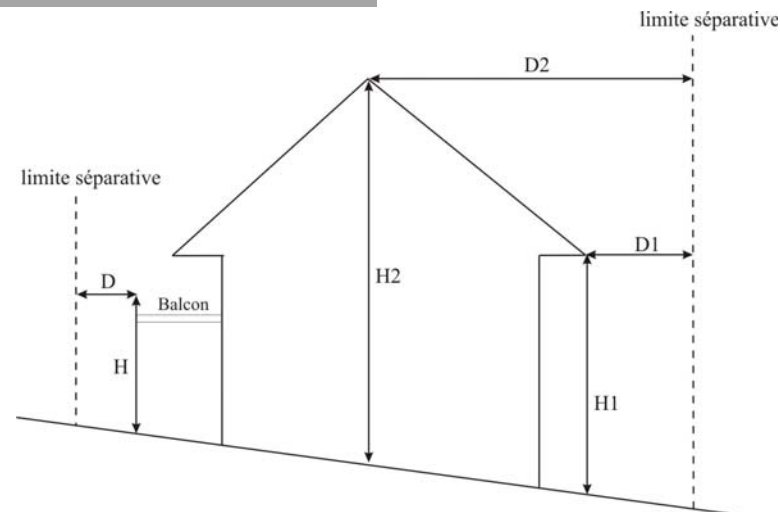
ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - o si la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
 - o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m   et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , pour les extensions des constructions existantes, et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture v  g  tal  s  e. Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être v  g  tal  s  es.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UB 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 300 m² d'espaces libres et d'aires de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

**ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UH représente l'urbanisation des hameaux de la Rape et Moncoin Haut.

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

ARTICLE UH 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés
- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

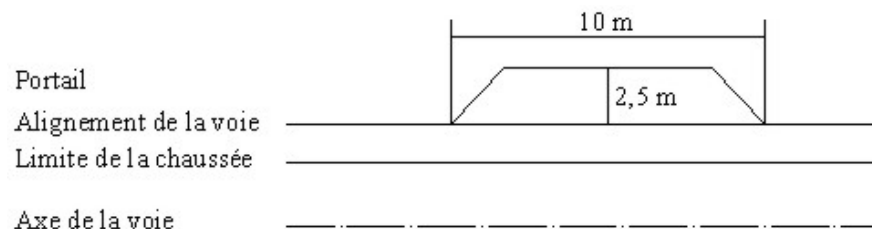
ARTICLE UH 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UH 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Une implantation des constructions à moins de 5 mètres des voies est autorisée dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieures,
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UH 7

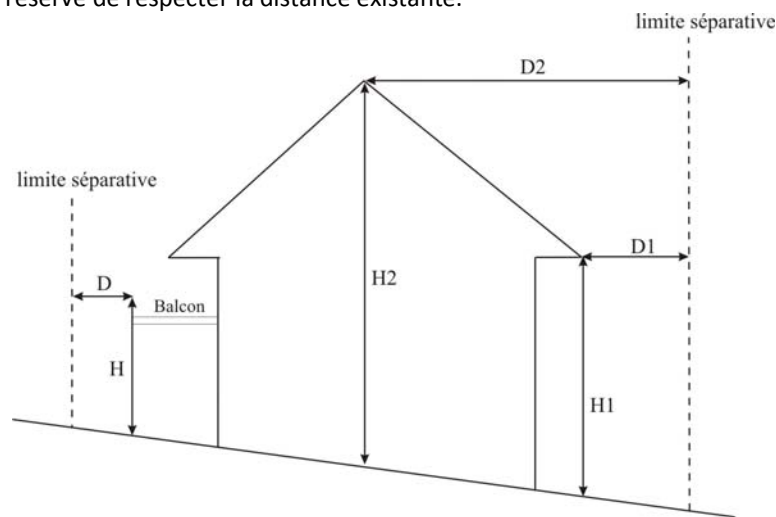
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - o si la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin

- o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UH 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE UH 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~pour les extensions des constructions existantes~~, et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couverture et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UH 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 300 m² d'espaces libres et d'aires de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

**ARTICLE UH 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX représente des secteurs voués au développement des activités économiques. Il s'agit des zones économiques situées aux Terres, au Moulin de Corsant et à l'Allée.

La zone UX située au Moulin de Corsant est comprise en zone inondable de la Veyle. Il faut donc se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

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

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts.
- Les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants dans la zone et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de

ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- **En zone inondable**, les occupations et utilisations du sol énoncées précédemment à condition de respecter les conditions du Plan de Prévention des risques d'inondation, et notamment les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveaux logements, dans les conditions prévues par le PPRI.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

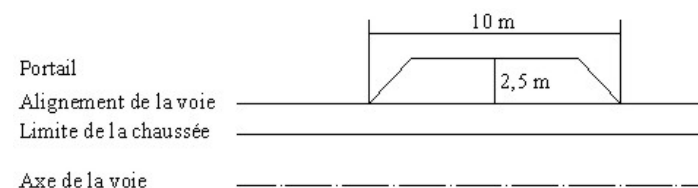
ARTICLE UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans les zones UX situées au Moulin de Corsant et à l'Allée, en l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

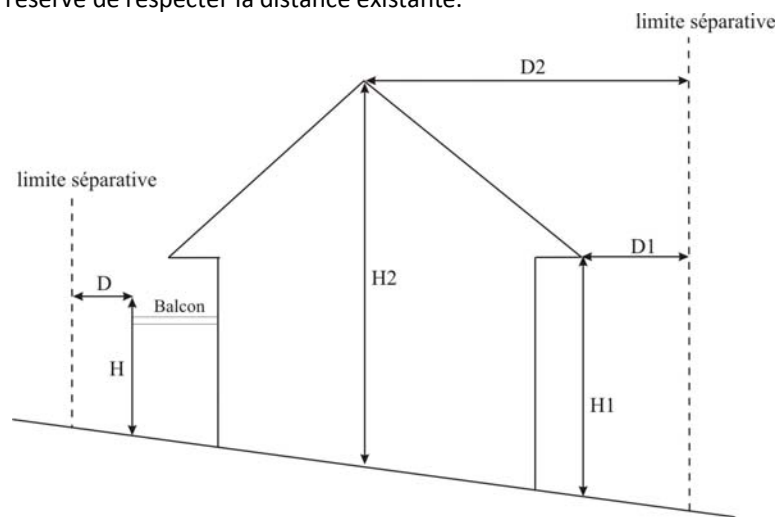
ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 5 mètres
 - o si la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
 - o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %,

Les toitures terrasses sont autorisées ~~comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée.~~

Les couvertures doivent être de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~, définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Enseignes :

Les enseignes seront de préférence intégrées contre la façade.

La signalétique se réalisera sous forme de totem au droit de la voie structurante.

5. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce

maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7   du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Les espaces libres et les aires de stationnement, non compris les espaces de stockage, doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 500 m  ² d'espaces libres et d'aires de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

**ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est vouée à l'extension du Bourg de Perrex. Elle a pour vocation principale l'habitat. Il est préconisé une diversité des typologies de logements.

Les zones 1AU sont concernées par des orientations d'aménagement, il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du PLU.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés

- Les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Toute opération d'ensemble est autorisée à condition ~~de comprendre qu'il~~ **soit réalisé** un minimum de 20 % de logements sociaux **pour l'ensemble de la zone**, conformément à l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, dans les zones 1AU de Montanet Sud et 1AU de Bolozard.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, **pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches**, et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

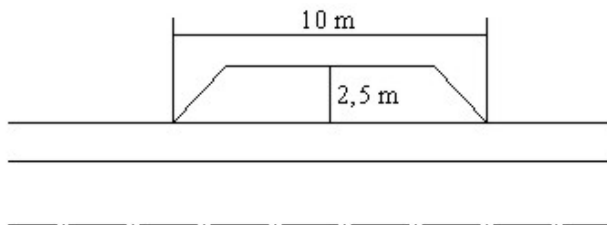
Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :

Portail

Alignement de la voie

Limite de la chaussée

Axe de la voie



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise* minimale de **8 6** mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

* L'emprise comprenant la chaussée mais également ses accotements, trottoirs, liaisons modes douces, fossés,...

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

ARTICLE 1AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~pour les extensions des constructions existantes,~~ et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture v  g  tal  s  e. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

Les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être v  g  tal  s  es.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE 1AU 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

En plus, pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, il est exigé 0,5 place supplémentaire de stationnement par logement sur des espaces communs.

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7   du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 300 m   d'espaces libres et d'aires de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUx représente un secteur d'extension voué au développement des activités économiques. Il s'agit de l'extension de la zone économique située aux Terres.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement, il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du PLU.

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

ARTICLE 1AUx 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUx 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutes les occupations et utilisations du sol à condition de relever des fonctions d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts et d'hébergement hôtelier.
- Les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants dans la zone, à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de

ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUx 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

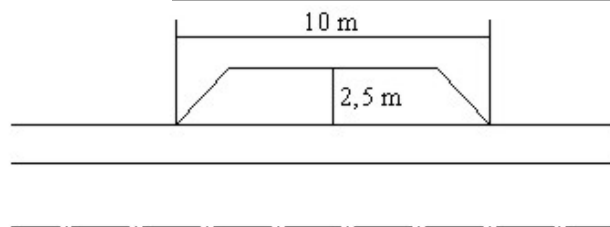
Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :

Portail

Alignement de la voie

Limite de la chaussée

Axe de la voie



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit être réalisée avec une emprise minimale de 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUx 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AUx 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Ce retrait est porté à 20 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 80^E.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

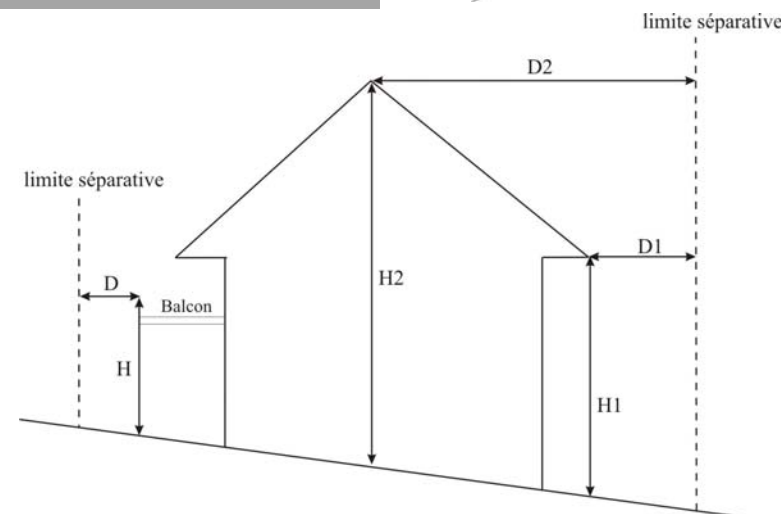
ARTICLE 1AUx 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque construction et non pas au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble (se reporter aux dispositions générales DG 6).

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 5 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 5 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 5 mètres
 - o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AUx 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 9

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

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

ARTICLE 1AUx 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Pour des silos ou autres ouvrages nécessaires à l'activité économique, la hauteur est alors limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE 1AUx 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées ~~comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée.~~

Les couvertures doivent être de couleur rouge ~~nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le ~~nuancier~~ présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Enseignes :

Les enseignes seront de préférence intégrées contre la façade.

La signalétique se réalisera sous forme de totem au droit de la voie structurante.

5. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE 1AUX 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUX 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7   du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Les espaces libres et les aires de stationnement, non compris les espaces de stockage, doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 500 m  ² d'espaces libres et d'aires de stationnement.

En bordure de la RD 80^E, une façade végétalisée et/ou plant  e sera réalisée avec des essences locales et variées sur une largeur de minimum 6 mètres.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AUX 14

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est réservée à l'extension future de l'urbanisation de Perrex à vocation principalement d'habitat, sur le secteur de Bolozard, en proposant une diversité de l'habitat.

La zone 2AU correspond à un secteur non suffisamment équipé, en terme de desserte routière et réseaux. Aussi, il ne s'agit pas d'une zone à urbaniser opérationnelle mais elle nécessite une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Lors de cette ouverture à l'urbanisation, le règlement ci-après sera complété.

Le règlement défini s'applique notamment aux constructions présentes dans la zone 2AU située à Bolozard.

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de

ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

- Les aménagements suivants sur les constructions existantes à condition de disposer d'une emprise au sol supérieure à 50 m² :
 - o L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation
 - o Le changement de destination dans le volume existant
 - o L'extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension)*.
- Les annexes† à condition d'être liées à la construction principale d'habitation existante dans la zone 2AU et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscine)
- Les piscines à condition d'être complémentaire à une habitation existante dans la zone 2AU

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

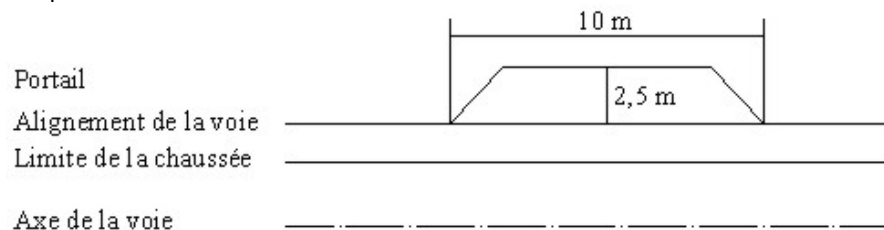
Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

* Au-delà de 250 m² de surface de plancher, aucune extension ne sera admise.

† Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

Les portails devront être situés à 2,5 mètres minimum de l'alignement des voies et sur une échancrure de 10 mètres minimum à l'alignement de la voie, selon le croquis ci-dessous :



2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes

à la circulation sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Une implantation des constructions à moins de 5 mètres des voies est autorisée dans les cas suivants :

- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- pour les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² nécessaire au fonctionnement des constructions autorisées.

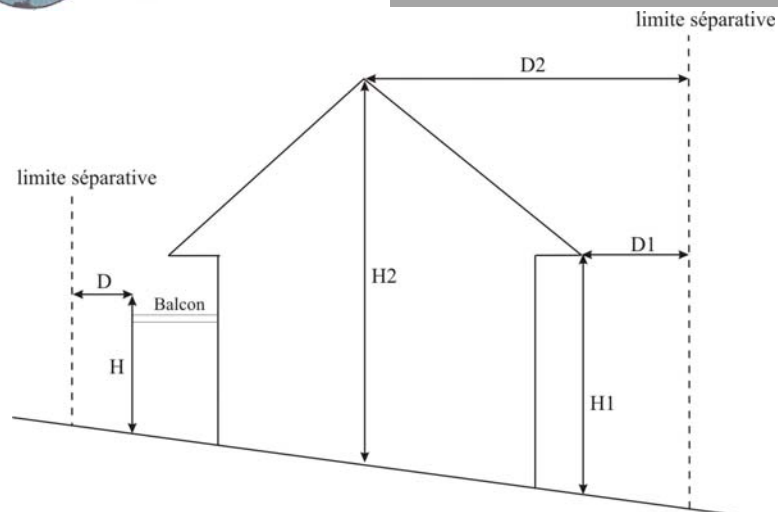
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - o si la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
 - o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AU 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE 2AU 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

La pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², ~~pour les extensions des constructions existantes~~, et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

Les forges seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

Les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 300 m² d'espaces libres et d'aires de stationnement.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DES ZONES A et An

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur An, zone agricole inconstructible, permettant de protéger des secteurs agricoles.

La zone A située en bordure de la Veyre est comprise en zone inondable de la Veyre. Il faut donc se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

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

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.
En zone inondable, toutes les constructions et remblais sont interdites.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone agricole A :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (*activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime*), notamment :
 - tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles issus des exploitations en place
 - les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants, ainsi que les campings à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes* à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante et que leur surface de plancher soit inférieure à 250 m² (hors annexes et piscine).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

* Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone agricole ou dans une zone limitrophe à la zone agricole, disposant d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², peuvent faire l'objet dans la zone agricole :
 - D'extension limitée à 50 % maximum de la surface de plancher existante, et dans le limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)*.
 - D'annexes liées à une habitation existante (excepté les piscines), dans la limite de maximum 40 m² d'emprise au sol au total.
 - D'une piscine d'une emprise au sol maximum de 50 m² à condition d'être liée à une habitation existante.

En zones agricoles A et An :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone et/ou la qualité des paysages.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

* Au-delà de 250 m² de surface de plancher, aucune extension ne sera admise.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES    LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

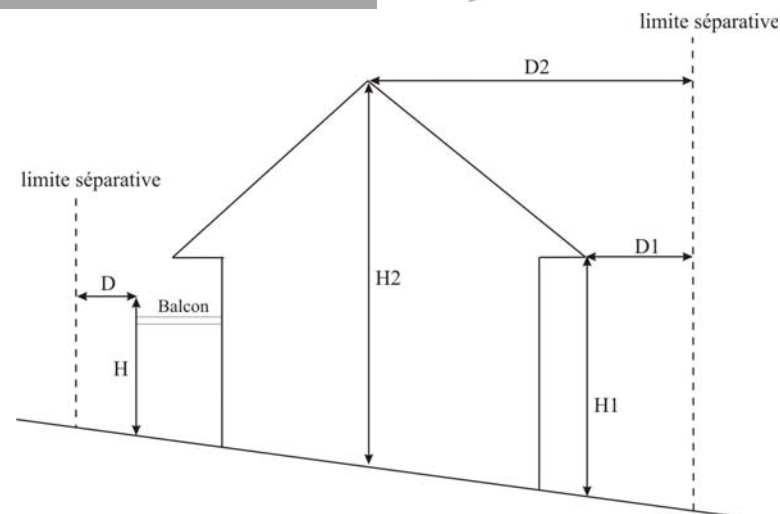
Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions.



$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- o soit en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

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

Non réglementé.

Les annexes (hors agricoles) et piscines aux habitations existantes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment principal d'habitation.

ARTICLE A 9

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

Non réglementé.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure respectivement à 9 mètres ou 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Pour des silos ou autres ouvrages nécessaires à l'activité agricole, la hauteur est alors limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement naturel et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , **et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.**

La pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. **Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.**

Les couvertures doivent être de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Les matériaux brillants sont déconseillés, excepté pour des ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou pour l'éclairage des bâtiments agricoles.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. Clôtures :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas réglementées ni soumises à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

5. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures ou les façades des constructions à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7   du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

REGLEMENT DES ZONES N, Nh, Nhc et Nhx

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à savoir :
 - o un secteur Nh, dans lequel des constructions isolées, principalement d'habitat, sont présentes
 - o un secteur Nhc, avec possibilité de construction limitée à vocation d'habitat
 - o un secteur Nhx, dans lequel une activité économique est présente.

La zone naturelle située en bordure de la Veyre est comprise en zone inondable de la Veyre. Il faut donc se reporter au dossier des servitudes d'utilité publique concernant le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation.

Le permis de démolir est applicable sur l'élément bâti remarquable du paysage repéré dans la zone naturelle, à savoir le pigeonnier présent au Bourg.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone naturelle Nh, sont autorisés :

- Pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :
 - o L'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation
 - o Le changement de destination à usage d'habitat ou d'activités économiques, des bâtiments fermés par 4 murs*, dans le volume existant.
 - o L'extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension)[†].
- Les annexes[‡] d'une emprise au sol maximale de 40 m² (hors piscine) à condition d'être complémentaires à une habitation existante
- Les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante
- Les abris d'animaux

En zone naturelle Nhc, sont autorisés les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

En zone naturelle Nhx, sont autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'activités existantes
- Les annexes[§] à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 40 m² (hors piscine)

* A l'exclusion des abris, préaux, bâtiments ouverts sur un pan.

[†] Au-delà de 250 m² de surface de plancher, aucune extension ne sera admise.

[‡] Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

En zones naturelles N, Nh, Nhc et Nhx, sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages.

En zone naturelle inondable, les occupations du sol et constructions énoncées précédemment à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, valant servitude d'utilité publique.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

[§] Annexe : construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage...).

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain (Cf Annexes Sanitaires - Zonage d'assainissement). Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

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

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES    LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou limite des voies privées ouvertes à la circulation sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

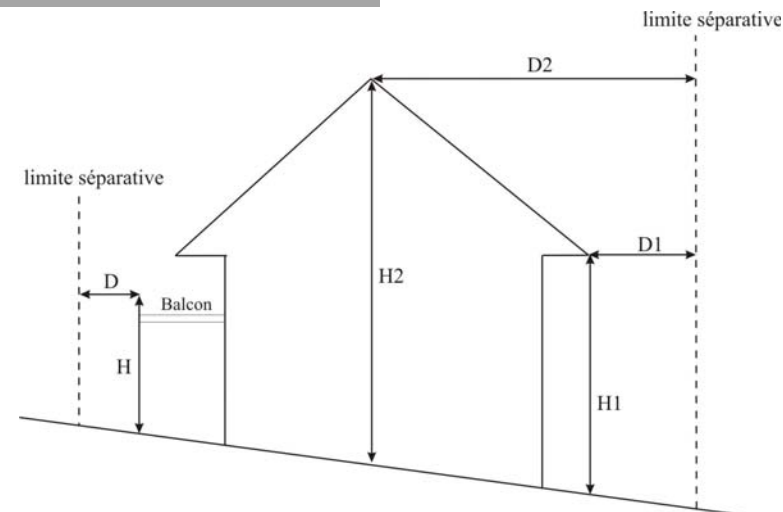
L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.



$$D - D1 - D2 \geq 3 \text{ mètres}$$

$$D \geq H/2 \text{ et } D1 \geq H1/2 \text{ et } D2 \geq H2/2$$

- soit en limite séparative, avec les conditions suivantes :
 - o si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
 - o si la construction s'appuie sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
 - o si deux constructions sont de hauteur homogène sur limite séparative et sont édifiées simultanément sur des terrains contigus,

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9

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

En zone Nhx, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,60.

En zones N, Nh et Nhc, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur des constructions en limite séparative est définie à l'article 7 de la présente zone.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2. Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , ~~et pour les extensions des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.~~

En zones N, Nh et Nhc, la pente des toitures sera comprise entre 30 % et 40 %, excepté pour les annexes ~~et extensions~~ d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m  , ~~pour les extensions des constructions existantes,~~ et pour les bâtiments d'activités où la pente sera comprise entre 20 % et 40 %.

En zone Nhx, la pente des toitures sera comprise entre 10 % et 40 %.

Les toitures terrasses sont autorisées comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments, pour les vérandas et comme toiture végétalisée. ~~Elles sont aussi autorisées pour les constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.~~

En zones N, Nh et Nhc, les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre.

En zones N, Nh et Nhc, les couvertures doivent être en tuiles creuses ou plates de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

En zone Nhx, les couvertures doivent être de couleur ~~rouge nuancé jusqu'au brun~~ définie dans le nuancier présent dans les dispositions générales DG 8, et peuvent être végétalisées.

Dans toutes les zones, ces précédentes prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

3. Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Pour les bâtiments annexes, s'ils ne sont pas construits en bois ou pierre, les couleurs des toitures et façades doivent être en harmonie avec la couleur des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

Ces précédentes prescriptions concernant les façades et menuiseries ne s'appliquent pas aux couvertures des piscines et des vérandas.

4. En zone Nhx, enseignes :

Les enseignes seront de préférence intégrées contre la façade.

La signalétique se réalisera sous forme de totem au droit de la voie structurante.

5. Clôtures :

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas réglementées ni soumises à déclaration.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

Les murs en pierre seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

Clôtures le long des voies publiques et privées :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

Les enrochements devant constituer un mur de clôture sur la voie publique ne sont pas autorisés.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Si la clôture est composée d'un muret, il est limité à 0,80 mètre et pourra être surmonté d'un grillage ou élément à claire-voie.

Un mur plus haut est autorisé à condition que la hauteur soit limitée à 1,80 mètre et qu'il soit surmonté d'une couvertine et enduit de la même couleur ou d'une couleur en harmonie avec la construction principale. Si un mur existant est intégré à la trame bâtie, il est possible de réaliser un mur en prolongement de ce maillage existant, d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre sans dépasser la hauteur du mur existant.

Clôtures en limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, le type de clôture reste libre sous respect du premier paragraphe sur les clôtures.

6. Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures ou façades des constructions à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE N 12

STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les éléments végétaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme seront conservés ou remplacés en nombre équivalent et en essences locales (se reporter à l'annexe 1 du règlement).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(C.O.S.)**

Non réglementé.

TITRE VI

ANNEXE

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

L'objectif est de préserver et recréer des haies bocagères bressanes jouant un rôle en terme de maîtrise des éléments naturels avec un effet brise-vent et une régulation hydraulique, un intérêt touristique notamment aux abords des sentiers de randonnée et favorisant la biodiversité en étant des refuges pour la végétation et la faune.

La communauté de communes a établi un guide pratique « replanter une haie », lors de l'opération bocage, qui est disponible en mairie. Ce guide explique notamment quelle haie replantée, comment la planter, l'entretenir, et le coût. Des subventions peuvent également être allouées par la communauté de communes, sous certaines conditions.

Il est important de donner la priorité aux essences locales et d'associer plusieurs essences dans les projets de plantation.

Les essences végétales conseillées aux abords des constructions et pour les haies sont les suivantes, liste établie d'après le cahier des charges de la communauté de Communes :

- Arbres :

- Alisier torminal
- Aulne commun
- Chêne pédonculé
- Cormier
- Erables Sycomore
- Frêne commun
- Merisier
- Noyer à fruits
- Noyer noir (à bois)
- Orme résistant *
- Poirier commun
- Pommier sauvage
- Saule blanc
- Verne

* Essences rares

- Grands arbustes

- Aubépine commune †
- Charme commun
- Erable champêtre
- Néflier ‡
- Noisetier commun
- Prunellier
- Saule marsault
- Sorbier des oiseleurs
- Sureau noir

- Petits arbustes

- A feuilles caduques
 - Chèvrefeuille des haies
 - Cornouiller sanguin
 - Fusain d'Europe
 - Viorne latane
 - Viorne obier
- A feuilles persistantes
 - Houx
 - Troène champêtre

† Essences rares

‡ Essences rares

Les essences végétales ci-après sont considérées comme non indigènes et indésirables le long des cours d'eau. Elles sont donc à éviter :

- Renouée du Japon
- Renouée de skhaline
- Verge d'Or
- Balsamine Géante
- Robinier Faux Acacias
- Cultivars de Peupliers
- Saule Pleureur
- Erable Négundo
- Buddlega de David
- Amorphe buissonnante
- Ailante
- Conifères