



DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE VOURLES

Plan Local d'Urbanisme

Le règlement

Pièce n°	Approbation	Modification n°1	Modification simplifiée n°1	Modification n°2
05	20 Février 2014	24 Mai 2018	16 Mai 2019	

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.....	6
3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U	7
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	8
6. PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU	8
7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION	8
8. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES.....	9
9 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE	9
10 – LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION.....	10
11. DIVISIONS DE TERRAINS.....	10
12. DEFINITIONS	11
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	13
ZONE UA.....	14
ZONE UB	23
ZONE UC.....	33
ZONE UD.....	43
ZONE UF.....	53
ZONE UI.....	59
ZONE UL.....	67
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES "AU"	75
ZONE AU.....	77
ZONE AU _i	86
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	94
ZONE A	96
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	103
ZONE N	105
TITRE 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	111
Article 11	112
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	112
TITRE 7. DEFINITIONS.....	115

Titre 1. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **VOURLES**.

2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

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.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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 cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14 de l'article L123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

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, milieux et espaces 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.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

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

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes,
- de piscines,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les clôtures et les murs de soutènement,

- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,

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

- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- parcs d'attractions ouverts au public,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,

- les carrières,

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

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

- les habitations légères de loisirs,

- les démolitions,

- les coupes et abattages d'arbres,

- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1-9) du code de l'urbanisme).

6. PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU

L'arrêté préfectoral d'Avril 1999, définissant le périmètre de protection du puits de captage de Brignais et Vourles est annexé au présent PLU dans les servitudes d'utilité publique.

7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Par arrêté préfectoral en date du 28 Juin 2007, le préfet a approuvé le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Garon, du Mornantet et du Merdanson de Chaponost sur les communes de Brignais, Givors, Grigny, Millery, Montagny et Vourles.

La prise en compte des risques d'inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même, à les rendre inconstructibles.

En application de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs sont identifiés sur un plan annexé au présent règlement.

Le territoire communal est divisé en 4 secteurs :

Les secteurs non exposés à un risque d'inondation mais susceptibles d'aggraver ce risque sont classés en zone verte (zone A). Ces zones sont baptisées « zones d'apport en eaux pluviales ».

Les secteurs exposés à un risque d'inondation sont répartis en:

- zone Rouge (zone R), fortement exposée au risque, ou à préserver strictement,
- zone Bleue (zone B), faiblement exposée au risque,
- zone Violette (zone V), faiblement exposée au risque d'inondation et située en champ d'expansion des crues.

A chacune des zones s'applique un règlement spécifique annexé au présent PLU.

8. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

9 – PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par :

Le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal a été défini par les arrêtés préfectoraux de classement des Routes à Grandes Circulation.

A ce titre est concernée **L'A45**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3495 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD 386**, classée en infrastructure bruyante **de catégories 2 et 3** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3495 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 100 mètres et 250 m** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD 342**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 2** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3495 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 250 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

A ce titre est concernée **la RD 127**, classée en infrastructure bruyante **de catégorie 4** suivant l'arrêté préfectoral n°2009-3495 du 2 Juillet 2009 et **affectée par des zones de bruit d'une largeur de 30 mètres** de part et d'autre de l'infrastructure.

10 – LIMITATION DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES VOIES DE CIRCULATION

Les voies classées « routes à grande circulation » sont soumises aux dispositions prévues à l'article L 111-1-4 modifié du Code de l'Urbanisme relatif au principe d'inconstructibilité et à ses exceptions. Ces dispositions ne s'appliquent qu'en dehors des zones urbanisées de la commune.

Sont concernées :

Infrastructure	Arrêté de classement	Dimensions du fuseau d'inconstructibilité
Autoroute A45	RD classées par décret 2010-518 en date du 31 Mai 2010 modifiant le décret 2009-615 du 2 Juin 2009	100m de part et d'autre de l'axe
RD 386		75 m de part et d'autre de l'axe
RD342-01		75 m de part et d'autre de l'axe

11. DIVISIONS DE TERRAINS

La division de terrain est soumise aux dispositions offertes par l'article L123-1-11 1^{er} alinéa.

12. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

12-1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

12-2- Risques géologiques :

Une étude a été réalisée par le bureau d'études GIPEA -GEOTEC. Elle est annexée au PLU.

Les conclusions de cette étude ont montré que :

- **le risque de glissement de terrain** se limite **au niveau moyen et que la seule zone concernée est le Bois des Côtes**, classée en zone naturelle inconstructible au PLU,
- le risque chute de bloc se limite au niveau faible et que, comme pour le risque de glissement de terrain, la seule zone concernée se situe à Bois des Côtes, classée en zone inconstructible au PLU
- le risque coulée de boue (hors inondation) est considéré comme très faible à nul sur l'ensemble du territoire communal.

Toutes les secteurs urbanisés et urbanisables de la commune se situent donc en zone de risque géologique très faible à nul ou faible.

Mis à part le respect des DTU et règles de l'art, notamment pour les fondations, les terrassements et la gestion des eaux, les projets de construction sur ces secteurs ne demandent pas de dispositions particulières vis-à-vis des risques de mouvement de terrain.

12-3- Retrait Gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque faible de gonflement et retrait des argiles

12. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

ZONE UA

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien patrimonial de la commune de Vourles. Cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir dans le bâti existant et ses extensions l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UA est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, la zone étant concernée par une protection au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes les constructions neuves** qu'elle qu'en soit l'usage à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- b) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes ***, et des habitations légères de loisirs
- c) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.
- d) L'ouverture de **carrières***

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions pour les bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande ~~et que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m² :~~

- a) **L'aménagement* dans le volume existant** des constructions pour un usage d'habitation, à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat. **Les logements ou lots existants dans le volume aménagé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logements total.**

Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.

Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.

- b)
- c) **L'extension* contiguë des constructions existantes** pour un usage d'habitation, sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux n'excède pas 200 m².
- d) **L'aménagement* et l'extension contiguë des constructions existantes** pour un usage :
 - de commerces dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises
 - de bureau dans la limite de 150 m² de surface de plancher*
 - artisanal dans la limite de 150m² de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises

Sont par ailleurs admis sous conditions:

- e) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone
- f) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient de maîtrise d'ouvrage publique
- g) **les annexes*** (sauf piscines) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,

- h) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- i) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : **« linéaires toutes activités à préserver »** doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou de bureaux.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour

consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 3 mètres

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions par contiguïté des constructions existantes
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

6.3 Règles particulières

Préservation d'un mur de clôture : le long des linéaires de murs repérés sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres

Les constructions s'implanteront soit sur une limite séparative soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égal à 3 mètres.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions par contiguïté des constructions existantes
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

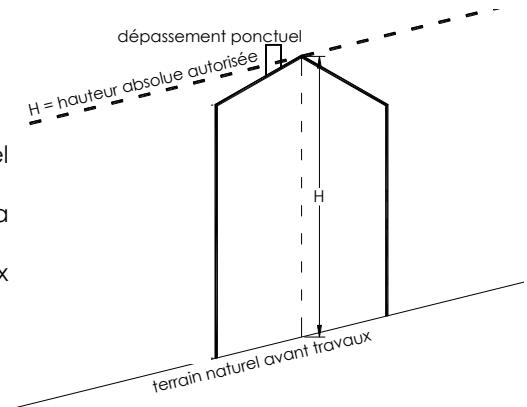
10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à la hauteur de la construction existante en cas d'extension

La hauteur maximum des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 11 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres



10-2 Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ils doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Ils respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie et **présenté en annexe du règlement** : la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.

Volets

Ils doivent se rabattre sur la façade. Cette règle ne s'applique pas aux volets des baies dont la largeur est supérieure à 2,00 m.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures sont à maintenir dans leur proportion d'origine. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti.

Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les teintes des tuiles respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement.** Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

La pente de toiture devra être en **harmonie avec l'existant.**

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale **de la ou des toitures de l'unité foncière.**

Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites.**

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitements architecturaux particuliers type véranda, pergolas, ...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade ou seront en briques apparentes. Les conduits de cheminées anciens seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire)

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Les dispositions des articles 11-1 et 11-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2,00 mètres**. Elles doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) et **couvert de tuiles de type romane**.
Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées, d'un grillage surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m .

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Article UA 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Pour les constructions à usage d'habitation:

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher*

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de bureaux et à usage hôtelier :

1 place de stationnement par tranche complète 40 m² de surface de plancher*

Pour les constructions à usage artisanal :

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UA 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Article UA 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UA15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

Zone urbaine centrale correspondant au centre du village à proximité directe du coeur ancien de la commune de Vourles. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UB est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- b) **Les constructions neuves** et travaux sur constructions à usage :
 - agricole à l'exception de celle énumérés à l'article 2
 - industriel
- c) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes ***, et des habitations légères de loisirs
- d) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.
- e) L'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) Dans **les secteurs repérés comme « espaces vert à préserver »** seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement ainsi que les aires de stationnement
- b) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher soit affecté à du logement locatif aidé par l'Etat.
Les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logement total.
Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.
Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.
- c) **Les constructions à usage agricole** à condition qu'il existe déjà sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU
- d) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage :
 - artisanal dans la limite de 150 m² de surface de plancher* par tènement, surfaces de stockage comprises
 - d'entrepôt* si ils sont liés à une activité économique* existante ou autorisée dans l'ensemble de la zone
- e) **Les commerces** dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises,
- f) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone;

- g) **les annexes*** (sauf piscines) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement,
- h) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- i) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Règle particulière

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaires toutes activités à préserver** » doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales ou de bureau (article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mises en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les façades des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur*

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Les constructions et ouvrages ci-après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

6.3 Règles particulières

Préservation d'un élément ou d'un espace végétal de qualité : lorsque la construction à l'alignement nécessiterait la destruction d'un élément végétal à préserver, notamment ceux repérés au plan de zonage aux titres des articles L 130-1 sous la légende « espaces boisés classés », et L123-1-5 7°, la construction peut s'implanter différemment de la règle générale à l'extérieur de l'Espace Boisé Classé.

Préservation d'un mur de clôture : le long des linéaires de murs repérés sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement actuel ou futur afin de préserver le mur existant.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règles d'implantation générale

7-2-1 Limites latérales

Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins** (ordre continu ou semi-continu).

Dans le cas **d'un retrait**, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être **au moins égale à 3 mètres**.

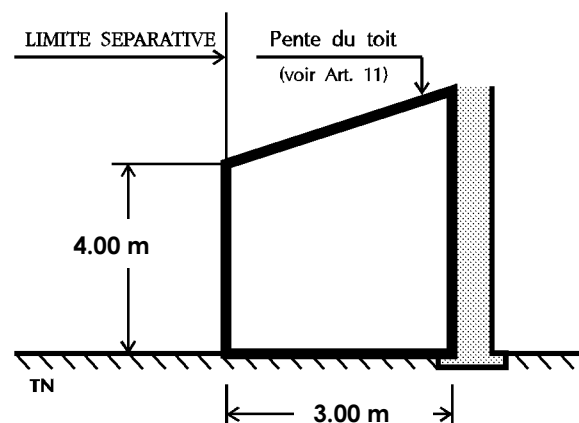
Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* extensions* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

7-2-2 Limite de fond de parcelle :

7-2-2-1 Construction réalisée en limite de propriété



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4,00 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 mètres sans dépasser la hauteur existante.

7-2-2-2 Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant **aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 3 mètres de ladite limite.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* extensions* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UB 10

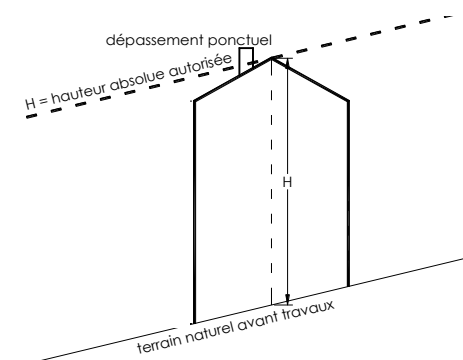
Hauteur maximum des constructions

10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est à minorer de 1,50 m en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.



10-2 Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc.).

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie **et présenté en annexe du règlement** : la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les teintes des tuiles respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement.** Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en **harmonie avec l'existant.**

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale **de la ou des toitures de l'unité foncière.**

Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites.**

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitements architecturaux particuliers type véranda, pergolas, ...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Les dispositions des articles 11-1 et 11-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Au centre du village, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

La hauteur des clôtures n'excédera pas **2,00 mètres**. Elles doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) avec couverture. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées, d'un grillage surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-3 Travaux portant sur les constructions repérées au titre de l'article L123-1-5 7°

Les travaux d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Ils respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Pour les constructions à usage d'habitation:

2 places de stationnement par logement

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de commerces:

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage

Pour les constructions à usage artisanal:

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage

Pour les constructions à usage hôtelier et de bureau :

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* réservée à cet usage

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les Espaces Boisés Classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UB15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UB16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond au secteur urbain à vocation résidentielle de Maison Forte.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UC est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- b) **Les constructions neuves** et les travaux sur constructions à usage:
 - agricole,
 - d'entrepôt*,
 - industriel,
 - artisanal,
 - commercial,
 - hôtelier,
 - de stationnement*
- c) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs.
- d) **les autres occupations** et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- e) l'ouverture **de carrières**

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Dans les secteurs repérés comme « espaces verts à préserver »** seuls sont autorisées les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- b) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.

Les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logement total.

Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.

Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.
- c) **les constructions neuves à usage:**
 - **de bureaux**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher*
 - **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement ;
 - **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;

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

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UC 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*actuel ou futur**.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront **avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

La construction **en limite est autorisée pour les annexes** à condition que ces dernières s'implantent sur une seule limite et que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 3,00 m.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront **avec une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Préservation d'un mur de clôture : le long des linéaires de murs repérés sur le document graphique, les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux limites séparatives afin de préserver le mur existant.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **20% de la superficie du terrain***.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

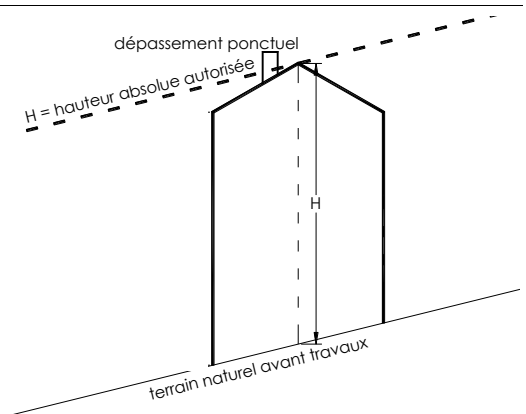
La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 m.

Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

La hauteur des annexes est limitée à 4 m

Ces limites ne s'appliquent pas :

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article UC 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.**

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **éléments agressifs** par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.**

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments

Tous les éléments étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.
Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie **et présenté en annexe du règlement** : la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments. Les gardes corps doivent être simples et présenter une face plane.

Seuls sont autorisés, les loggias, les galeries couvertes et les balcons bordés de murs.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes**. **Les teintes des tuiles respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement**. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en **harmonie avec l'existant**.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale **de la ou des toitures de l'unité foncière**.

Les constructions à usage d'annexe doivent comporter un ou deux pans dans le sens convexe

Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitements architecturaux particuliers type véranda, pergolas, ...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Pour préserver et pérenniser le patrimoine des murs de clôture en pierre, toutes réparations, reconstructions de murs de clôtures sera réalisées en matériaux traditionnels. Ils seront obligatoirement recouverts de tuiles de type romane ou similaire. Les rejointoiements ou l'enduit respecteront les teintes du nuancier déposé en mairie.

Les clôtures doivent être plantées. La hauteur est fixée à 1,50m. Elles doivent être constituées d'un grillage doublé obligatoirement d'une haie végétale bocagère.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de bureaux

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **L'espace disponible hors emprise du bâtiment** et notamment les marges de recul par rapport aux voies (à l'exclusion de l'accès, du stationnement et des espaces de manœuvre des véhicules dans la parcelle) doivent être plantées et traitées en jardin d'agrément.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article UC 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UC15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UC16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété. Cette zone correspond aux secteurs en périphérie du bourg.

Cette zone comprend :

- des secteurs UDa avec des règles de densité spécifiques**
- un secteur UDe correspondant au centre d'intervention et de secours.**

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UD est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

La zone UD est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : le secteur UDe est concerné par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

Elle est également concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse gaz (circulaire du 4 Août 2006)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contraires.

Article UD 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toutes constructions neuves** dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- b) **dans le secteur UDe**, toutes les constructions neuves quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles énumérées à l'article 2
- c) **Les constructions neuves** à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt*
 - industriel,
 - artisanal
 - de stationnement*
- d) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) L'ouverture de **carrières**

Article UD 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Dans les secteurs repérés comme « espaces verts à préserver »** seules sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement et les piscines (y compris couvertes) dans la limite d'une piscine par tènement et les aires de stationnement
- b) **Dans le secteur UDe**, seules sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- c) **Dans la zone UD et le secteur Uda**, les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent sur un tènement foncier où existe déjà une construction agricole à la date d'approbation du PLU
- d) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme au-delà de 2 logements (ou 2 lots), au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat.

Les logements (ou lots) existants sur le tènement d'assiette du programme susvisé et antérieurs de plus de 10 ans à compter de la date d'approbation du permis de construire initial (ou de la première division du tènement) ne comptent pas dans le nombre de logement total.

Exemple : si un opérateur crée 2 logements sur un tènement où il existe déjà un logement, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.

Exemple : si un opérateur crée 1 logement sur un tènement où il existe déjà 2 logements, il sera alors soumis à la règle de mixité sociale.
- e) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions** existantes à usage:
 - **de bureaux**, à condition qu'ils soient intégrés à l'habitation, et dans la limite de 50 m² de surface de plancher*
 - **de commerce** dans la limite de 80 m² de surface de plancher* par commerce, surfaces de stockage comprises

- **d'annexes** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol et d'une annexe par tènement ;
 - **de piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;
- f) L'aménagement et l'extension des **constructions à usage artisanal existantes** dans la limite de 150 m² de surface de plancher*, surfaces de stockage comprises
- g) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- h) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UD 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès*

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
 - le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie*

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Sur les voies publiques, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mise en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UD 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau:

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

4-2 Assainissement:

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UD 5

Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter le long des voies **avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement*actuel ou futur.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, et extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Sauf stipulation contraire reportée par des polygones d'implantation sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres**.

La construction **en limite est autorisée pour les annexes** à condition que ces dernières s'implantent sur une seule limite et que la hauteur de la construction sur ladite limite ne dépasse pas 3,00 m

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

L'extension par surélévation de constructions existantes implantées en limite est interdite.

Article UD 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions **s'implanteront à 8 m** les unes par rapport aux autres sur un même tènement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines.

Article UD 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **20% de la superficie du terrain***.

Article UD 10

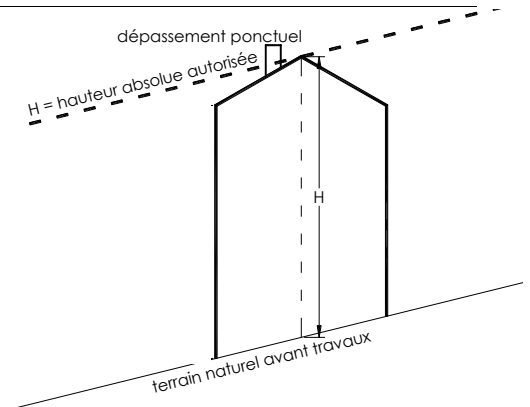
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m. Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article UD 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**. En particulier l'implantation des constructions tiendra compte de la topographie.

Les constructions dont l'**aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie **et présenté en annexe du règlement** : la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les teintes des tuiles respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement** Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en **harmonie avec l'existant**.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale **de la ou des toitures de l'unité foncière**.

Les constructions à usage d'annexe doivent comporter un ou deux pans dans le sens convexe

Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites**.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de traitements architecturaux particuliers type véranda, pergolas, ...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Les dispositions des articles 11-1 et 11-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) avec couverture.
Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées d'un grillage surmontant un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
-

11-3 Bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7°

Les travaux d'aménagement* sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Ils respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

Article UD 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées:

Pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de bureaux, commerciale

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage, artisanale.

1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher*.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article UD 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- **La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations** (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 40 % de la surface du terrain. **Les piscines ne comptent pas comme de la surface bâtie**
- **La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée.** De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Ensembles à protéger

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, **les Espaces Boisés Classés** repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UD 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UD15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UD16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UF

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de très faible densité destinée à accueillir le marché aux fruits de la commune.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UF est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone UF, sauf stipulations contraires.

Article UF 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt*
 - industriel
 - artisanal
 - de bureau,
 - de commerce
 - d'habitation
 - hôtelier
 - de stationnement
- b) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs**, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- c) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *
- d) L'ouverture de **carrières**

Article UF 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition d'être en lien avec la vocation de la zone
- b) **les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UF 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- a) **L'accès des constructions** doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la **préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le **type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La **voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Sur les **voies publiques**, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les **voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mise en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article UF 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

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

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UF 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UF 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement*actuel ou futur**.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre**.

Article UF 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec **un retrait minimum de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article UF 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UF 9

Emprise au sol

L'**emprise au sol des constructions** est limitée à 0,5% de la surface totale du tènement.

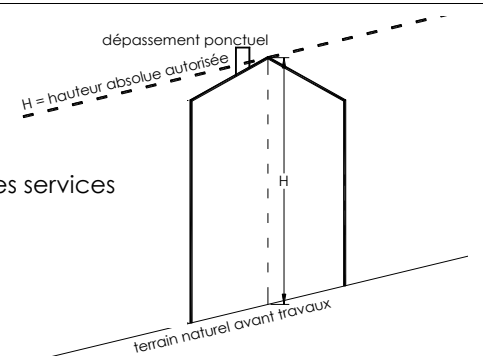
Article UF 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*



Article UF11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Cf UD 11

Article UF 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Article UF 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Article UF 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UF15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UF16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation économique,

Cette zone comprend deux secteurs spécifiques Ulc à dominante commerciale et tertiaire et Uli à dominante artisanale et industrielle.

Dans le sous secteur UliA45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés dans cette zone. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

Gestion des risques d'inondation (PPRI) : La zone UI est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement. Se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone Ui est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

Article UI1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - agricole,
 - d'habitation dans le secteur Uli et Ulc
 - industriel, dans le secteur Uic
 - de commerce dans la zone Uli
 - hôtelier dans le secteur Uli
 - de piscines
- b) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- d) l'ouverture de **carrières**

Article UI2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les constructions neuves et les travaux sur les constructions** à usage :
 - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économique*, dans la limite de 60m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas représenter plus de 25% de la surface de plancher * totale de la construction à usage d'activité économique*dans le secteur Uic,
 - de commerces dans le secteur Uic dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par commerce, y compris surface de stockage.
- b) **l'aménagement * et l'extension* des constructions existantes** à usage d'habitation sous réserve que la surface de plancher* totale après travaux ne dépasse pas 60 m² dans le secteur Uic ;
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) **les annexes*** des habitations lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe* par tènement ;
- e) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Article UI 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons**, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UI 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Article UI 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UI 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article UI 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

La **construction en limite est autorisée** à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI à l'exception de la zone AU_i. Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, **la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants et implanté différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Article UI 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UI 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **50 % de la superficie du terrain***.

En cas d'extension, **l'emprise au sol peut être majorée à 60%**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UI 10

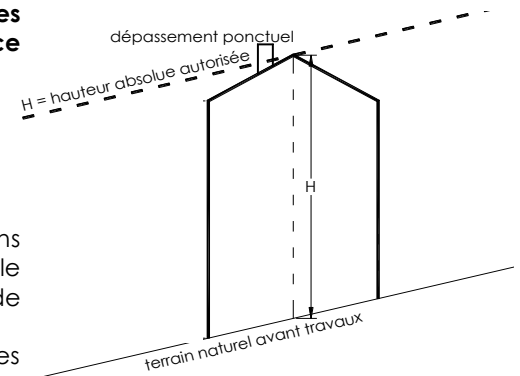
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est **fixée à 12,50 m pour les constructions situées au même niveau topographique que la RD 386 et ce sur une bande de 50 m.**

La hauteur* **maximale est fixée à 16 mètres pour les autres constructions.**

Ces limites ne s'appliquent pas:

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article UI 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.**

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...) selon le nuancier déposé en mairie.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Article UI 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées:

Pour les constructions à usage industriel et artisanal

1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce de bureau,

1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation,

2 aires de stationnement par logement de fonction.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination artisanal, industrielle, commerciale et de bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*

Article UI 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

Article UI 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UI15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UI16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine aménagée pour les activités sportives, de loisirs et de tourisme

Cette zone comprend un secteur ULt lié aux activités de loisirs et de tourisme.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone UL est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : la zone UL est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

Article UL 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux** sur constructions à usage:
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt*
 - de bureau,
 - d'habitation
 - de commerces à l'exception du secteur ULt
 - hôtelier à l'exception du secteur ULt
- b) **Le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- c) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les dépôts de véhicules, *
 - les garages collectifs de caravanes *.
- d) **l'ouverture de carrières**

Article UL 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situé dans le secteur ULt

- a) **L'extension* des constructions à usage de commerces** existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 m² de surface de plancher*
- b) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** à condition d'être liées à l'activité touristique ou de loisirs

Sous réserve d'être situé dans la zone UL à l'exception du secteur ULt

- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** en lien avec l'activité sportive

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone UL

- d) **les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- e) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UL 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie :

- c) Les voies* publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.
- d) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UL 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UL 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions **doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement*.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions * de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article UL 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- Les aménagements* et extension des constructions existantes implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UL 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL 9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,15 dans le secteur ULt

Article UL 10

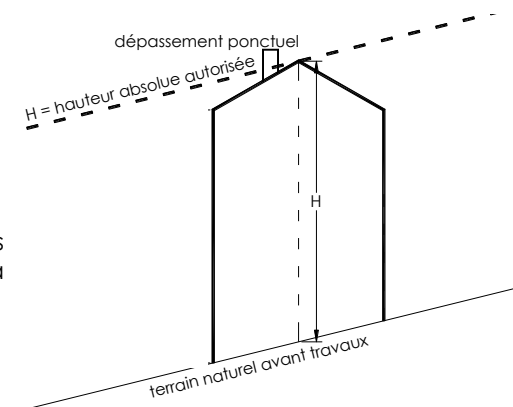
Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions **est fixée à 8 m**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- les travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article UL 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Cf zone UD

Article UL 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher* affectée à l'équipement.

Article UL 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En cas de retrait* des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait* doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 30 %** de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 3 places de stationnement réparti de façon homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Article UL 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UL15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article UL16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones "AU"

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone comprend :

- un secteur AUa bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation est admise au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Ce secteur comprend deux sous secteurs AUa1 et AUa2 avec des hauteurs de construction spécifiques

- des secteurs Aub bénéficiant à leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. Leur ouverture à l'urbanisation est admise au delà de l'année 2023 par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ce secteur comprend deux sous secteurs Aub1 et Aub2 avec des hauteurs de construction spécifiques

La desserte et l'aménagement de cette zone doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

- des secteurs AU situés à l'ouest et au nord-est du village à vocation multifonctionnelle qui ne bénéficie pas à leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en place d'une procédure de révision du PLU.

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

La zone AU est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone AU est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU, sauf stipulations contraires.

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

Sous réserve d'être situé dans le secteur AU et le secteur AUb

- a) **Toute construction neuve** qu'elle qu'en soit l'usage à l'exception de celles énumérées à l'article 2

Sous réserve d'être situé dans le secteur AUa

- b) **les constructions neuves** à usage:

- agricole,
- d'entrepôt*
- industriel
- artisanal

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone AU

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

- d) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

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

- e) l'ouverture de **carrières**

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'occupation et l'utilisation des sols seront compatibles avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU

Sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situées dans les secteurs AU et AUb

- a) les travaux suivants concernant **les constructions existantes à la date d'approbation du PLU** sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
- **l'aménagement* et l'extension*** des constructions existantes en vue de l'habitation sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 200 m²
- b) **Les constructions à usage d'annexes*** lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
- c) **Les constructions à usage de piscine** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante

Sous réserve d'être situés dans le secteur AUa

- a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition que pour toute surface de plancher* créée supérieure à 250 m², au moins 35% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif aidé par l'Etat,
- b) **les commerces dans la limite de 150 m² de surface de plancher*** par commerce, surfaces de stockage comprises.
- c) **Les annexes***, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe* par tènement,
- d) **Les piscines** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

Sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone AU

- a) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *et public, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) **les affouillements et exhaussements de sol***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article AU 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple. Des aires spécifiques pour le dépôt des poubelles devront être mise en place dans le cas où la voie dessert plus de 4 lots.

Article AU 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AU 5

Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Les façades des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres

Dans la zone AU, les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement*.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions* de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- **soit en limite séparative**, lorsqu'une construction existante ou réalisée simultanément est édifiée en limite sur la propriété voisine, à condition de jouxter cette construction.
- **soit en retrait des limites séparatives**. Dans ce cas, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3m.

Les piscines (distance mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions* de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,

Article AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

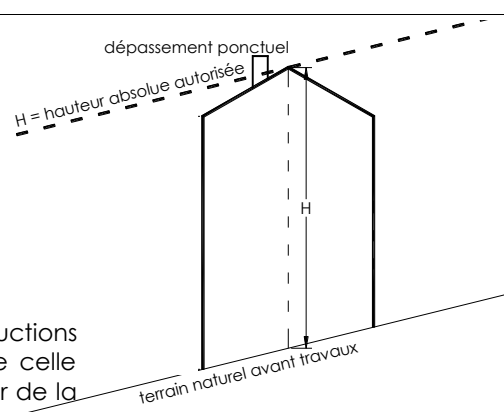
- 11 mètres dans **les secteurs AUa1 et AUb1**
- 8 mètres dans **les secteurs AUa2 et AUb2**

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres

Cette hauteur est à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*



Article AU 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra **s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux**.

Les constructions dont **l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger** à la région sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc.).

Les **mouvements de sols (déblais, remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** tout en témoignant d'une **recherche architecturale**.

Leurs **gabarits doivent être adaptés** à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.) Les teintes respecteront le nuancier déposé en mairie **et annexé au présent règlement** : la finition se rapprochera d'un enduit de type gratté fin.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir **deux, trois ou quatre pans par volume** dans le sens convexe.

La pente du toit doit être **comprise entre 25 et 40 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture.

Les toitures doivent être **couvertes de tuiles creuses ou romanes**. **Les teintes des tuiles respecteront le nuancier déposé en mairie et présenté en annexe du règlement**. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en **harmonie avec l'existant**.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus du tiers de la surface totale **de la ou des toitures de l'unité foncière**.

Les constructions à usage d'annexe doivent comporter un ou deux pans dans le sens convexe

Les ouvertures **non intégrées à la pente du toit sont interdites**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de traitements architecturaux particuliers type véranda, pergolas, ...

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Les dispositions des articles 11-1 et 11-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

11-2-4 Clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

11-2-4-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Les clôtures doivent être constituées :

- **soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m** (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant) avec couverture.
Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- **soit par des haies vives composées avec des essences locales**, éventuellement doublées, d'un grillage surmontant un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m..

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-4-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Article AU 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés par l'état

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher*

Pour les constructions à usage hôtelier :

1 place de stationnement par tranche complète de 30m² de surface de plancher

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*

Article AU 13

Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 20 %**. Les surfaces imperméables seront limitées aux stricts besoins de l'opération.

Article AU 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AU15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE AU*i*

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques destinée à assurer, à terme, le développement de la commune.

L'urbanisation de ce secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AU est incluse dans la zone d'aggravation du risque d'inondation. Les dispositions du PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone AU est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU*i* sauf stipulations contraires.

Article AUi 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toute construction neuve dans les secteurs repérés comme « espace vert à préserver » au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique**
- b) **Les constructions neuves à usage:**
 - agricole,
 - d'habitation
 - hôtelier
 - de commerce
 - de piscines
 - d'annexes
- c) **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***
- d) **le camping et le stationnement des caravanes** hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs
- e) **les autres occupations et utilisations du sol** suivantes:
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les aires de jeux et de sport*
- f) **l'ouverture de carrières**

Article AUi 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- b) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et ne portant pas atteinte au caractère des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et ne gênant pas l'écoulement des eaux.

Article AUi 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.
En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

3-2 Voirie* :

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUi 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AUi 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUi 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter avec **un retrait minimum de 5 m** par rapport à l'alignement*.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* **pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.**

Article AUi 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUi à l'exception de la zone Ui.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **5 mètres**.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article AUi 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUi 9

Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **50 % de la superficie du terrain***.

En cas d'extension, **l'emprise au sol peut être majorée à 60%**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

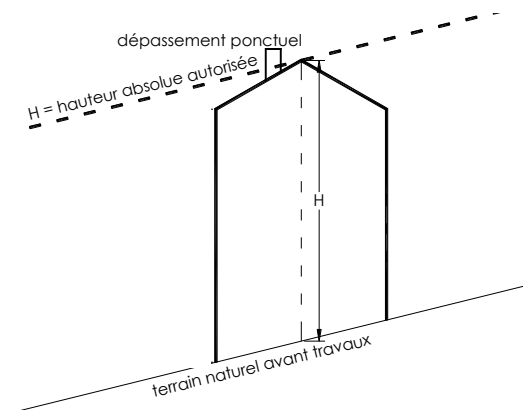
Article AUi 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*



Article AUi 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc...).

Les mouvements de sols (déblais, remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.**

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...) selon le nuancier déposé en mairie.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

Dans le cas d'une toiture à un pan, la pente sera limitée à 20% maximum. Les toitures terrasses sont autorisées.

Tous les éléments techniques (climatisation, panneaux..) sur les toitures devront être masqués pour qu'ils soient le moins visible possible, surtout depuis le domaine public.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives composées avec des espèces locales pouvant être éventuellement doublées par un grillage ou un treillis soudé n'excédant pas 1,80 m.

Cette disposition s'applique aux clôtures séparatifs des terrains comme à celle édifiées en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-2-7 Les éléments techniques

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Article AUi 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

Pour les constructions à usage industriel et artisanal

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux,

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination artisanal, industrielle, de bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher*.

Article AUi 13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Ensembles à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Article AUi 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article AUi15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUi16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones "A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend un secteur Ae correspondant à une zone agricole où les constructions à usage agricole sont autorisées, **et des secteurs Aa1 et Aa2 correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)**

~~—un secteur Ah admettant une extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU~~

~~Dans le sous-secteur AA45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.~~

Dans les zones agricoles, l'édification des clôtures nécessaires à l'activité agricole n'est pas subordonnée à une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Gestion des risques d'inondation (PPRI) : La zone A est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement. Se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone A est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

La zone A est également concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse gaz (circulaire du 4 Août 2006)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2.

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situées dans le secteur Ae

a) Les constructions neuves et les travaux sur constructions à usage :

- **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
- **d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et qu'elles s'implantent soit sur un terrain où se trouve déjà un bâtiment d'exploitation d'une surface de plancher minimum de 150 m² soit qu'elles se réalisent en même temps que le bâtiment d'exploitation et dans la limite de 150 m² de surface de plancher*
- **d'annexes** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20 m² d'emprise au sol et une annexe par tènement
- **de piscines** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah

~~c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:~~

~~- L'aménagement et l'extension* des constructions existantes dans la limite de 150 m² de surface de plancher* totale après travaux et pour un usage d'habitation,~~

~~d) Les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement~~

~~e) Les annexes* lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, d'une annexe par tènement et à condition d'être situées à moins de 6 mètres du corps principal de bâtiment.~~

Sous réserve d'être situés dans la zone A

- b) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- d) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m², et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - **La réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher
 - **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes**
 - dans la limite d'une extension par tènement,
 - dans la limite de 40 m² de surface de plancher* et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante,
 - dans la limite de 200 m² de surface de plancher * totale après travaux et d'un logement par ménage
 - **Les piscines** lorsqu'elles sont liées à une construction existante et dans la limite d'une piscine par tènement y compris lorsqu'elles sont liées aux habitations situées en zone U dont le tènement d'assise est en partie en zone U et en zone A
 - **Les annexes** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une annexe par tènement y compris lorsqu'elles sont liées aux habitations situées en zone U dont le tènement d'assise est en partie en zone U et en zone A

Sous réserve d'être situé dans le secteur Aa1

- e) L'extension des constructions existantes à usage d'hôtellerie pour un usage de bureau (locaux de formation) ou d'hôtellerie dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et d'une extension par tènement

Sous réserve d'être situé dans le secteur Aa2

- f) L'extension des constructions existantes à usage d'artisanat ou industriel dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et ou de surface de plancher et d'une extension par tènement conformément à l'arrêté préfectoral n° 99-963 déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

3-2 Voirie* :

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

Article A4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisation pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public, des dispositifs privés d'alimentation en eau peuvent être réalisés, sauf en périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable où la recherche et le captage d'eau souterraine sont interdits par l'arrêté préfectoral du 15 avril 1999.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome sauf en périmètre de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable où le rejet des eaux usées est interdit par l'arrêté préfectoral du 15 avril 1999. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Règle particulière

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle

La distance comptée horizontalement **de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.**

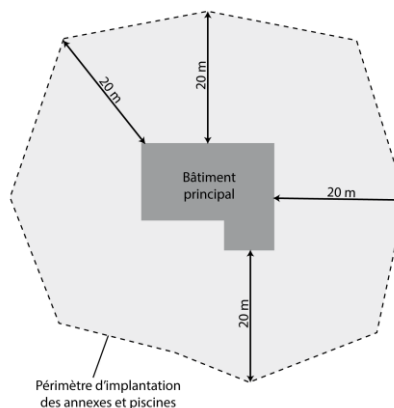
Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone A, les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale, y compris si celle-ci est située en zone U.



Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article A10

Hauteur maximum des constructions

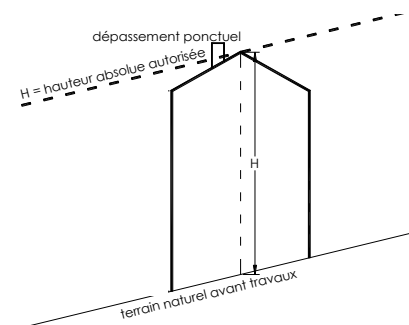
La hauteur* maximale des constructions est fixée à 11 m pour les bâtiments d'activité agricole et 8 m pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité économiques autre qu'agricole est fixée à 8 mètres ou à la hauteur des constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'annexe*, cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.



Article A11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article A13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier :

- **les secteurs Ne** à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, naturelle et paysagère.

Ce secteur comporte:

- **un sous secteur Ner** signifiant que la totalité de son territoire est soumis à des risques géologiques moyen

~~- **un sous secteur Ne_{A45}**, où seuls les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45, les ouvrages, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures seront autorisés. Les autorisations de construire dans ce secteur seront prises selon l'avis conforme du Préfet.~~

~~- **le secteur Nh** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous conditions. Ce secteur peut être affecté d'un indice « p » qui signifie son classement au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.~~

- **le secteur NI** lié à des activités sportives ou de plein air, où certains équipements publics sont admis sous conditions.

Dans les zones naturelles, l'édification des clôtures nécessaires à l'activité forestière n'est pas subordonnée à une déclaration préalable (délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2007 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Gestion des risques d'inondation (PPRI) : La zone NI est partiellement incluse dans le périmètre des zones inondables repérées par le PPRI. Les dispositions de ce PPRI s'appliquent dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement. Se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique ».

Gestion de la ressource en eau (puits de captage d'eau potable) : La zone N est concernée par la protection de la ressource en eau **répondant aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral de DUP du 15 Avril 1999** (se reporter aux annexes « Servitudes d'Utilité Publique »)

La zone N est également concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse gaz (circulaire du 4 Août 2006)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Toute construction neuve** dans le secteur Ner
- b) Les **constructions neuves** à usage :
 - d'habitat
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce
 - de stationnement
- c) Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.
- d) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*,
- e) **Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
 - les aires de stationnement* ouvertes au public à l'exception du secteur NL
- f) L'ouverture de carrières

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nh

- ~~a) les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m² :~~
 - ~~- l'aménagement* et l'extension* des constructions existantes en vue de l'habitation sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 150 m²;~~
- ~~b) Les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement~~
- ~~c) Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante~~

Sous réserve d'être situés dans le secteur Nl

- a) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, à condition qu'elles soient liées à des activités de sport et de loisir,

Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone

- b) Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

3-1 Accès* :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur les terrains sans manœuvre sur la voie de desserte.

3-2 Voirie*

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

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.. En l'absence de réseau public, des dispositifs privés d'alimentation en eau peuvent être réalisés, sauf en périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable où la recherche et le captage d'eau souterraine sont interdits par l'arrêté préfectoral du 15 avril 1999.

4-2 Assainissement :

4-2-1 Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome sauf en périmètre de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable où le rejet des eaux usées est interdit par l'arrêté préfectoral du 15 avril 1999. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4-2-2 Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

6.2 Règle d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement*.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extension de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale ,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter **en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur les limites séparatives soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* et extensions de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*

Article N 8

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9

Emprise au sol

Dans le secteur NI, l'**emprise au sol des constructions** est limitée à **5%** de la surface totale du tènement.

Article N10

Hauteur maximum des constructions

Secteur Nh :

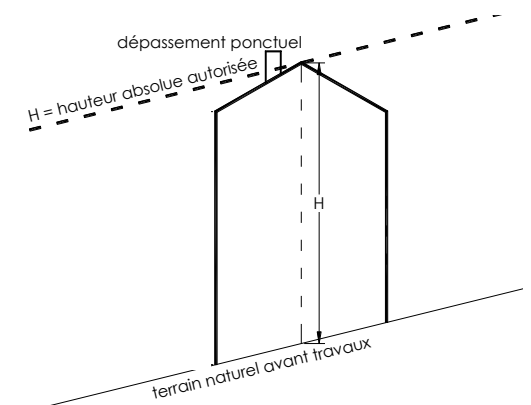
La hauteur* maximale des constructions **est fixée à 8 m** ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension*.

Secteur NI

La hauteur maximum des constructions **est fixée à 10 m** en zone NI

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le cas d'une extension par addition contiguë** sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.



Article N11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13-1 La règle

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

13-2 Ensemble à protéger :

Les Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Non réglementé

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 6. Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections

Article 11

commun à l'ensemble des zones naturelles et agricoles

Aspect extérieur des constructions

Aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.**

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 1,50 m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).

11-2 Aspect général des bâtiments et autres éléments

11-2-1- Conditions générales

Les superstructures, les plantations et les parties libres de chaque parcelle doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect et la tenue de la zone n'en soit pas altérée.

11-2-2 – La volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-3 - Façades

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées avec autant de soin que la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages d'un aspect brillant sont interdits.

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et dans la mesure du possible habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade.

11-2-4 Les matériaux

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...) selon le nuancier déposé en mairie.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11-2-5 Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. **Les annexes peuvent être couvertes d'une toiture terrasse à condition qu'il existe une harmonie avec le bâtiment principal.**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage agricole.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

Les équipements liés aux énergies renouvelables, doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier. En toiture, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

Les dispositions des articles 11-1 et 11-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

11-2-6 Les clôtures

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives composées avec des espèces locales. Les haies peuvent être éventuellement doublées par un grillage surmontant un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m;
- soit par des murs d'une hauteur maximum d'1,80 m, recouvert d'une couverture.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante

Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux édifiés en bordure des voies.

Toutefois, des clôtures de nature et de hauteur différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité liées à l'activité autorisée dans la zone. Dans ce cas, une intégration de la clôture dans son environnement et en harmonie avec les clôtures existantes sera recherchée.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec les clôtures environnantes.

Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

11-3 Bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7°

Les travaux d'aménagement* sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage comme « éléments bâtis à préserver », doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques esthétiques ou paysagères des constructions, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Ils respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté

Titre 7. Définitions

Accès

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

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R.421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

Alignement

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

Aménagement

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

Annexe

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des annexes :

- les constructions de protection solaire ouvertes sur au moins trois côtés de type pergola bioclimatique inférieure ou égale à 20 m²,
- les constructions de type carport abritant les véhicules et ouvertes sur au moins trois côtés sous réserve qu'ils supportent des panneaux photovoltaïques et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20m²

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

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

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée

Constructions à usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Constructions à usage artisanal

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

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

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

Constructions à usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- la surface des piscines de plein-air ;
- les débords de toitures inférieurs ou égales à 40 cm ;
- les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 60 cm (exemple : terrasses surélevée)
- les constructions de protection solaire ouvertes sur au moins trois côtés de type pergola bioclimatique inférieure ou égale à 20 m²,
- les constructions de type carport abritant les véhicules et ouvertes sur au moins trois côté sous réserve qu'ils supportent des panneaux photovoltaïques et que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20m²

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

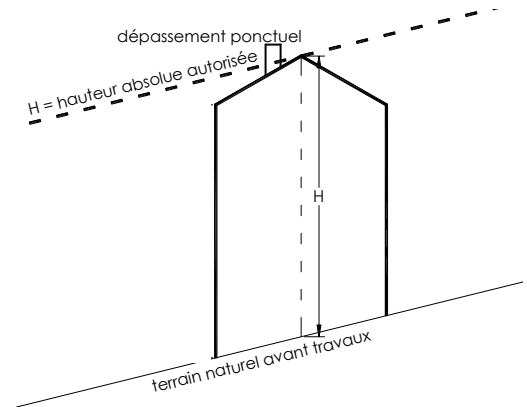
Constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R* 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



Impasse

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

Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Oriel

Un oriel est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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

Parcs d'attractions Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

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

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher

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

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

Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

- 16 ha pour les communes ou parties de communes classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, Saint Laurent de Chamousset, Saint Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteurs des Monts du Lyonnais),
- 18 ha pour le reste du département.

Terrain

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Titre 8. Nuanciers







NUANCIER DES TUILES



Rouge Nuance



Vieilli Nuance



Nuance Paille



Vieux Toits



Mistral



Terre d Adhemar