



C3R - COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE RUMILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (Modification N°3 du PLU de Vallières)

REGLEMENT

DOCUMENT PROJET – Mai 2015

STRATES - Blandine Vallet, architecte dplg, urbaniste opqu - 2 rue de Belfort 69004 LYON

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique sur la totalité du territoire de la commune de VALLIERES dans le cadre du PLUi.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles du Règles Générales d'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2 ; R.111-3 ; R.111-4 ; R.111-14-2 ; R.111-15 ; R.111-21.

Elles s'appliquent dans le respect des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

Les servitudes d'utilité publique (liste et plan joints en annexe).

Les règles d'urbanisme spécifiques, contenues dans les dossiers d'autorisation de lotir, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, si les règles du PLU sont plus restrictives, elles se substituent à celles des lotissements.

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

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones urbaines sont dites "zones U".	UA ; UB ; UBb ; UBc ; UBd ; UBg ; UC ; UCb ; UCi ; UE ; UL ; UH ; UHi ; UX ; UXi
Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".	AU ; AUb ; AUc
Les zones agricoles sont dites "zones A".	A ; Ap
Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".	N ; Ni ;Nh ; NI ; Np ; Ns.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

ZONE URBAINE CENTRALE

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'industrie,
- d'entrepôts.

Les lotissements

- à usage d'activité.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées

- usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations.

Les carrières

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de toute nature.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions à usage

- de commerce inscrit sur la liste des installations classées sous condition que ces commerces aient un rôle fondamental dans l'animation du centre bourg et les commodités de la vie quotidienne des habitants.
- d'artisanat, de commerces et de bureaux sous condition qu'elles s'intègrent dans le volume d'un bâtiment à usage mixte : logements et activités.

Changement de destination

La construction, l'extension, la transformation ou le changement de destination de bâtiments antérieurement à usage d'activités artisanales ou commerciales sont admis à condition :

- que ces activités soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain du centre-bourg.

Le changement de destination d'un bâtiment antérieurement à usage de logements, sans condition de mixité, est admis à condition :

- que ce changement de destination soit destiné à des activités tertiaires compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'il n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de fonctionnement, lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain du centre-bourg.

Annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques

Seules deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale et où le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².

Les piscines

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- sera constitué de matériaux translucides,
- et sera nécessaire à la sécurité.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les démolitions

Toute démolition sera soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers

- les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables aux occupations et utilisations admises.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à au moins 10 mètres de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- au minimum à 10 mètres de l'axe de la RD910,
- au minimum à 8 mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- pour des constructions en mitoyenneté d'un bâtiment existant.
- lorsqu'une portion de terrain est située à l'intersection de deux voies, la distance en tout point d'un bâtiment et l'intersection des alignements, des limites de marges de recul ou limites de voies privées en tenant lieu, ne peut être inférieure à 5 mètres.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantations

Le long de la RD910 :

- dans une bande de 15 mètres de profondeur, comptée à partir de la limite du domaine public ou de la marge de recul autorisée, l'implantation en ordre continu d'une limite séparative à l'autre est autorisée pour des constructions mitoyennes.
- toutefois il pourra être exigé une implantation en retrait dans le cas de construction voisine présentant un intérêt architectural qu'il convient de préserver ; ce retrait mesuré entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la différence de niveau entre ces points ($d > h/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes fonctionnelles dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions implantées sur une même propriété peuvent :

- soit être accolées,
- soit respecter un recul de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ni aux annexes fonctionnelles.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Dans le cas de travaux sur le bâti existant, si la hauteur sous sablière est supérieure à 9 m., elle peut être maintenue à l'identique.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 2,5 mètres.

Pour les piscines, la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les annexes telles que garages, remises, celliers.., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de faible surface.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- création ou extension d'une toiture-terrace dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera d'aspect similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- les lucarnes de type « chien assis »,
- les lucarnes rampantes,
- les batteries de châssis de toiture,
- les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0,80 mètre.

11.5 – Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle (liste annexe), toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes de toit existants seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place jusqu'à 35 m² de SHON, intégrée à la construction,
- au-delà de 35 m² de SHON, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de SHON.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.

12.2 – Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, le minimum étant 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- toutefois l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

12.3 – Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel.
- 2 places par 10 m² de S.H.O.N. de salles de restaurant.
- Dans le cas d'hôtel-restaurant, il faut appliquer la règle la plus contraignante.

12.4 – Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par 25 m² de S.H.O.N créés.

12.5 – Dispositions communes :

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

En fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux communs.

13.2 – Eléments paysagers projetés

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

ZONE URBAINE A DENSITE MOYENNE (FAIBLE A FORTE),
à vocation principale d'habitat, d'équipements et services

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'industrie,
- d'entrepôts.

Les lotissements

- à usage d'activité.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées

- usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations.

Les carrières

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de toute nature.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, d'équipements et services, dans la mesure où elles portent **au minimum** sur la totalité **d'un** sous-secteur de la zone UB indiquée.

Des types particuliers d'habitat sont préconisés par sous-secteur :

- **UBb** : collectif / intermédiaire ;
- **UBc** : intermédiaire / individuel groupé / jumelé / individuel ;
- **UBd** : individuel / individuel jumelé ponctuellement ;
- **UBg** : individuel jumelé / individuel pur ponctuellement.

Les ouvrages d'intérêt général et d'équipements publics non soumis à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble, notamment :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, de sécurité routière.

- Les équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Changement de destination

La construction, l'extension, la transformation ou le changement de destination de bâtiments antérieurement à usage d'activités artisanales ou commerciales sont admis à condition :

- que ces activités soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain de la zone.

Le changement de destination d'un bâtiment antérieurement à usage de logements, sans condition de mixité, est admis à condition :

- que ce changement de destination soit destiné à des activités tertiaires compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'il n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de fonctionnement, lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain.

Annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques.

Seules deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

Les piscines

Elles pourront être couvertes, [sous réserve du respect des dispositions du présent règlement](#), dans la mesure où l'ouvrage de couverture sera nécessaire à la sécurité.

Travaux sur le bâti existant

L'extension des constructions à usage d'habitation est admise dans la mesure où la surface créée par habitation est incluse dans le volume existant ou si elle est inférieure ou égale à 20% de la surface existante, [dans le respect des articles du présent règlement](#).

Les installations et travaux divers

Les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables aux occupations et utilisations des sols [sont admis](#).

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les démolitions

Toute démolition sera soumise à autorisation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être, **soit greffé directement sur un carrefour (et sécurisé comme tel), soit** placé à au moins 10 mètres de l'intersection des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ : infiltration à la parcelle, noues paysagées.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter **au minimum à 10 mètres de l'axe des voies publiques, en général.**

Dans les secteurs **indicés**, les constructions doivent s'implanter :

- au minimum à 5 mètres des voies publiques **en zone UBc**
- au minimum à 4 mètres des voies publiques **en zone UBb**, mais à 1.5 m pour les balcons et loggias
- au minimum à 2 mètres des voies publiques **en zones UBd et UBg**
- au minimum à 2 mètres de la zone non aedificandi **en zone UBd.**

Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées aux alinéas précédents pourront être admises :

- **Pour des annexes fonctionnelles dont la hauteur ne dépasse pas 3m en zone UBg.**
- Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.
- **Pour les voies privées où l'implantation est libre pour les bâtiments dont la hauteur en limite ne dépasse pas 3 mètres et dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble.**

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à **3,5 mètres.**

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,5 mètre **ou dont la surface est inférieure ou égale à 5 m²** peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- Les constructions privées à usage collectif (garages, local poubelles, etc) dont la hauteur ne dépasse pas **3 mètres** peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- La construction en limite séparative des garages individuels est imposée en zones UBd **et UBg, mais sur une seule limite séparative.**
- **Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.**
- Pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions implantées sur une même propriété peuvent soit être accolées, soit respecter un recul de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ni aux annexes fonctionnelles.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

En général, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,4.

Pour la zone UBd, le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,3.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 3 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

Les piscines auront une hauteur maximale ne dépassant pas 1,50 m ; la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

Dans le cas de travaux sur le bâti existant, si la hauteur sous sablière est supérieure à la hauteur maximale autorisée, elle peut être maintenue à l'identique.

La hauteur maximale varie en fonction des secteurs de la zone UB ; elle est fixée à 9 mètres en zone UBb, à 7 mètres en zones UBc, UBd et UBg.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.0 – Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- elles seront construites en matériaux naturels et durables proprement mis en œuvre, si possible de provenance régionale.
- les annexes telles que garages, remises, celliers, locaux à poubelles..., ne devront être que le complément fonctionnel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux nobles (bois à privilégier) et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

Les coffrets des compteurs seront intégrés dans les murs de façade ou les clôtures pour en réduire au maximum l'impact visuel.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux et les couleurs de façades seront choisis en harmonie avec le paysage environnant et l'architecture traditionnelle.

Le bois naturel est à privilégier dans les constructions et édifices, y compris en tant qu'élément structurel, notamment charpentes, débords de toitures, abris à voitures. Le bois est imposé pour les abris de jardins.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de surface limitée.
- les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures doivent être très soignées, au titre de la cinquième façade. Les équipements techniques doivent être ordonnés ou dissimulés et en retrait des façades.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- création d'une toiture-terrace accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.
- création d'un ou plusieurs éléments de liaison entre volumes principaux de la construction (donc en faible proportion par rapport à ces derniers)
- création d'une toiture végétale permettant d'absorber une partie des eaux pluviales

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges **et pour des annexes fonctionnelles d'une largeur maximale de 5,5m.**

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera d'aspect similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble sur un bâtiment existant, sont interdits :

- les lucarnes de type « chien assis »,
- les lucarnes rampantes,
- les batteries de châssis de toiture,
- les défoncés de toiture.

Concernant les piscines (d'une hauteur non nulle), l'ouvrage de couverture sera constitué de matériaux translucides.

Concernant l'habitat collectif en zone UBb, il y aura affirmation d'une architecture de toits par analogie aux bâti traditionnel, avec :

- effets de toits couvrants le moins découpés possible
- débords de bas de pente recouvrant les escaliers

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures seront réalisées en matériaux naturels (pierre/bois/acier galvanisé/végétaux), participer à l'esthétique du quartier d'habitat et éviter toute séparation excessive des espaces privatifs, entre eux et par rapport à l'espace public.

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent. Le blanc pur est interdit.

Les clôtures, constituées a minima de haies vives, sont obligatoires en limite des opérations d'ensemble avec les fonciers privatifs voisins, sauf au contact de la coulée verte en zone non aedificandi au lieu-dit Sur Les Marais).

Des prescriptions particulières définissent les clôtures, si elles existent (car non obligatoires), à l'intérieur de chaque opération :

- **En zone UBb** : clôtures ajourées en pierre, bois ou métal, en harmonie avec les garde-corps et l'architecture des bâtiments, de hauteur variant entre 0.80m et 1.20m, en alternance ou éventuellement doublées avec des haies végétales diversifiées ;
- **En zone UBc** : en pourtour du périmètre, le long des voies publiques, clôtures de haies vives, de hauteurs variables inférieures à 2 mètres, doublées ou non d'un grillage (côté privé) ;
- **En zone UBd** :

En limite séparative nord, le long des voies ouvertes à la circulation automobile, la hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre. Les clôtures seront soignées, en harmonie avec l'architecture de l'habitat, structurées de façon homogène sur tout le linéaire, ce qui n'empêche pas un rythme alternatif lié à l'emploi de matériaux différents : palissade bois, muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive. L'absence de clôture au droit de la porte de garage est imposée.

Sur les limites séparatives latérales, la hauteur maximale est fixée à 1,80 mètre. Les clôtures pourront être constituées d'une palissade en bois tressé ou d'un muret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire voie, doublés ou non d'une haie vive.

En limite séparative sud, les clôtures sont à éviter ou le plus ténues possible, de hauteur maximum 0,80 mètre, formées de bosquets et d'arbustes de hauteurs discontinues et d'essences variées, et/ou de barrières très ajourées (en bois à lames horizontales ou en métal naturel à mailles larges de type « parc à moutons »). Les murets maçonnés sont interdits à l'intérieur et en bordure de la zone non aedificandi au lieu-dit Sur Les Marais à Vallières.

- **En zone UBg** : clôtures sur rue disposées en retrait de la voie en continuité des façades, composées de haies vives de hauteurs variables inférieures à 2 mètres, doublées ou non d'un grillage (côté privé).

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum :

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

A l'intérieur de la parcelle :

- 2 places voiture par logement dont une réalisée en garage ou abri couvert ;
- 1 seule place de stationnement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat ;
- 1 place minimum pour 5 logements, affectée aux visiteurs, en logement collectif ;
- 1 place 2 roues pour 2 logements collectifs ;
- sur chaque lot individuel, 2 places de stationnement, hors voirie, non closes et en relation avec la voie d'accès ; en cas d'opération d'ensemble, une de ces deux places peut être située sur un lot commun non clos et en relation avec la voie le desservant.

12.2 – Dispositions communes :

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Une étude définissant ces besoins sera fournie.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

En fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux communs.

13.2 – Eléments paysagers projetés

Les espaces libres seront aménagés et plantés : les espaces non affectés à des fonctions extérieures bien identifiées (accès, desserte, terrasses, jeux...) devront être mis en herbe ou jardinés.

Les plantations, notamment de haies vives, seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes diversifiées. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

Pour le quartier « Sur Les Marais » à Vallières :

- **En zone UBc**, les espaces plantés prolongeant la coulée verte dans l'espace privé constructible (secteur e de l'orientation d'aménagement figurant au PADD) comprendront au minimum 10 arbres à haute tiges ;
- **En zone UBd**, la partie « non aedificandi » définie au document graphique sera entièrement végétalisée (mise en herbe ou jardinée et plantée d'arbres ou arbustes d'essences locales diversifiées), participant ainsi à la coulée verte définie dans l'orientation d'aménagement figurant au PADD ;
- **En zone UBg**, il y aura obligation de planter 4 arbres d'alignement au minimum le long de la voie d'accès nord-sud à l'opération (entre les secteurs e et g de l'orientation d'aménagement) ; de plus, une bande végétalisée arbustive, soignée et entretenue, sera créée sur l'espace privé délimité entre la voie publique et la ligne des façades et clôtures en retrait.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

UC - ZONE URBAINE A DENSITE FAIBLE

UCi assainissement individuel, UCb lotissement « le Jardin de Marais »

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'industrie,
- d'entrepôts.

Les lotissements

- à usage d'activité.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées

- usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations.

Les carrières

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de toute nature.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions à usage

- de commerce inscrit sur la liste des installations classées sous condition que ces commerces aient un rôle fondamental dans l'animation de la commune et les commodités de la vie quotidienne des habitants.
- d'artisanat, de commerces et de bureaux sous condition qu'elles s'intègrent dans le volume d'un bâtiment d'habitation.

Changement de destination

La construction, l'extension, la transformation ou le changement de destination de bâtiments antérieurement à usage d'activités artisanales ou commerciales sont admis à condition :

- que ces activités soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain de la zone.

Le changement de destination d'un bâtiment antérieurement à usage de logements, sans condition de mixité, est admis à condition :

- que ce changement de destination soit destiné à des activités tertiaires compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'il n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de fonctionnement, lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain de la zone.

Le changement de destination des parties agricoles d'une construction existante est admis à condition :

- qu'il y ait une habitation pré-existante dans le volume considéré,
- et que la S.H.O.N. maximale cumulée ne dépasse pas 300 m².

Annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques.

Seules deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale et où le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².

Les piscines

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- sera constitué de matériaux translucides,
- et sera nécessaire à la sécurité.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les démolitions

Toute démolition sera soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers

Les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction.

Pour le secteur de la Ponnaix :

Dès lors que ce secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone UC s'appliquera sur ces secteurs.

Dans l'attente, dans la mesure où une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est définie pour la période transitoire et dans le respect des règles énoncées à la section 2 du présent règlement, seules sont autorisées :

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la zone aux conditions suivantes : un seul bâtiment annexe non accolé est admis, d'une SHOB (surface hors œuvre brute) maximale de 50m². Aucune extension au-delà de cette surface ne sera autorisée.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.
- la création de SHON pour les habitations existantes, par aménagement ou extension, dans la limite de 20% de la SHON existante, sans qu'il y ait création de logement supplémentaire.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à au moins 10 mètres de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent obligatoirement être raccordés au réseau public d'assainissement. En son absence, les demandes d'autorisation sont refusées.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

Pour les zones UC de Burnel et de la Ponnaix :

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, la mise en place d'un dispositif non collectif conforme à la réglementation en vigueur est admise. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.2.3 – Pour le sous-secteur UCi:

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, repérés dans une zone définie comme relevant de l'assainissement individuel, doivent mettre en place un dispositif individuel d'assainissement. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les fossés des chaussées. Les prescriptions de l'article 4.2.2 s'appliquent dans le sous-secteur UCi.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le sous-secteur UCi et les zones UC de Burnel et de la Ponnaix :

Les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- au minimum à 18 mètres de l'axe de la RD910,
- au minimum à 12 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- au minimum à 4 mètres des autres limites d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- lorsqu'une portion de terrain est située à l'intersection de deux voies, la distance en tout point d'un bâtiment et l'intersection des alignements, des limites de marges de recul ou limites de voies privées en tenant lieu, ne peut être inférieure à 7 mètres.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

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

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative dans le cas de maisons groupées ou jumelées formant un ensemble architectural.
- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions implantées sur une même propriété peuvent :

- soit être accolées,
- soit respecter un recul de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ni aux annexes fonctionnelles.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Dans le cas de travaux sur le bâti existant, si la hauteur sous sablière est supérieure à 7 m., elle peut être maintenue à l'identique.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 2,5 mètres.

Pour les piscines, la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils respecteront les principes suivants :

- les bâtiments présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- les bâtiments s'adapteront à la morphologie du terrain.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de faible surface.
- les pignons ou retours de bâtiment aveugles.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- extension d'une toiture-terrace existante,
- création d'une toiture-terrace accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- les lucarnes de type « chien assis »,
- les lucarnes rampantes,
- les batteries de châssis de toiture,
- les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

11.5 – Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes de toit existants seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place jusqu'à 35 m² de SHON, intégrée à la construction (les places en parking souterrain sont considérées comme intégrées à la construction),
- au-delà de 35 m² de SHON, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de SHON.

- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.
- sur chaque lot, 2 places de stationnement, hors voirie, non close et en relation avec la voie le desservant ; en cas d'opération groupée, une de ces deux places peut être située sur un lot commun non clos et en relation avec la voie le desservant.

12.2 – Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, le minimum étant 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- toutefois l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

12.3 – Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel.
- 2 places par 10 m² de S.H.O.N. de salles de restaurant.
- Dans le cas d'hôtel-restaurant, il faut appliquer la règle la plus contraignante.

12.4 – Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par 25 m² de S.H.O.N créés.

12.5 – Dispositions communes :

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

En fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux communs.

Pour les petits collectifs, les espaces verts auront une emprise d'au moins 40% de la surface de la parcelle.

13.2 – Eléments paysagers projetés

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,25.

Pour le sous-secteur UCb, la SHON maximale pouvant être autorisée est fixée à 1355,40 m².

Toutefois le C.O.S. n'est pas applicable dans les cas suivants :

- l'aménagement lors de réparation, transformation ou rénovation dans le volume existant sans changement de destination des locaux, sauf prescriptions à l'article UC2.
- la construction d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS

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

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article UE 2 sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone

- équipements de sport,
- clôtures,
- équipements à usage collectif,
- bâtiments indispensables au fonctionnement des services communaux (ateliers...).

Les constructions à usage

- d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés et qu'elles sont incluses dans le volume de l'équipement.

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

sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les installations et travaux divers

- les affouillements et les exhaussements du sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les aires de stationnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES VOISINES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

11.1 – Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- les bâtiments annexes ne devront être que le complément fonctionnel de l'équipement ; elles seront regroupées et réalisées afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

11.2 – Clôtures

Les clôtures seront adaptées aux besoins de l'opération et auront une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – Pour les habitations autorisées :

- 2 places par logement.

12.2 – Pour les constructions à usage d'équipements :

- une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

ZONE A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article UL 2 sont interdites.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone :

- les terrains de camping,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de sport,
- les parcs de loisirs et de sports,
- les constructions liées aux activités sportives et de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les clôtures,
- les aires de stationnement.

Les constructions à usage

- d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés et qu'elles sont incluses dans le volume de l'équipement.
- de commerces et activités liés à la vocation de la zone et dans la mesure où elles s'inscrivent dans un programme complet d'équipements de sports et de loisirs.

Travaux sur le bâti existant

L'extension, la modification de constructions existantes à usage d'habitation sont admises à condition que :

- la SHON totale à l'issue des travaux ne dépasse pas 250 m² par bâtiment existant.
- des solutions d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur soient mises en œuvre.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée soit assuré en dehors des voies publiques.
- La destination des bâtiments soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises.

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

sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les installations et travaux divers

- les affouillements et les exhaussements du sol strictement nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à au moins 15 mètres de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 – Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les zones repérées dans une zone définie comme relevant de l'assainissement individuel, toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent mettre en place des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la législation en vigueur, permettant notamment le traitement des eaux usées des activités de toute nature, le traitement des eaux usées domestiques, et l'évacuation des eaux après traitement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées, sauf pour les secteurs relevant de l'assainissement non collectif pour lesquels les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- 18 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres des autres limites d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES VOISINES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière, mais pourra atteindre 9 mètres en cas de marquage architectural d'une partie des bâtiments (25% maximum de la longueur de la façade principale).

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics et les bâtiments accueillant des activités sportives.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- les bâtiments annexes ne devront être que le complément fonctionnel de l'équipement ; ils seront regroupés et réalisés afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être pris dans son ensemble.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

11.2 – Clôtures

Les clôtures seront adaptées aux besoins de l'opération et auront une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – Pour les habitations autorisées :

- 2 places par logement.

12.2 – Pour les constructions à usage d'équipements :

- une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.3 – Pour les constructions et installations de sport et de loisirs :

- une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés ; ils seront traités en utilisant au maximum des surfaces perméables, en gravier, sol stabilisé, gazon, y compris les aires de circulation et de stationnement.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m².

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

ZONE DE HAMEAU TRADITIONNEL – UHi assainissement individuel

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

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'industrie,
- d'entrepôts.

Les lotissements

- à usage d'activité.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées

- usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations.

Les carrières

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.

Pour le secteur UHi:

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme et ne figurant pas à l'article UH 2 sont interdites.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions à usage

- de commerce inscrit sur la liste des installations classées sous condition que ces commerces aient un rôle fondamental dans l'animation de la commune et les commodités de la vie quotidienne des habitants.
- d'artisanat, de commerces et de bureaux sous condition qu'elles s'intègrent dans le volume d'un bâtiment d'habitation.

Changement de destination

La construction, l'extension, la transformation ou le changement de destination de bâtiments antérieurement à usage d'activités artisanales ou commerciales sont admis à condition :

- que ces activités soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain de la zone.

Le changement de destination d'un bâtiment antérieurement à usage de logements, sans condition de mixité, est admis à condition :

- que ce changement de destination soit destiné à des activités tertiaires compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine,
- qu'il n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité et insalubrité,
- que les nécessités de fonctionnement, lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments contribuent à qualifier le paysage urbain de la zone.

Le changement d'affectation des parties agricoles d'une construction existante est admis à condition :

- qu'il y ait une habitation préexistante dans le volume,
- et que la S.H.O.N. maximale cumulée ne dépasse pas 300 m².

Annexes fonctionnelles des constructions admises dans la zone

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques.

Seules deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale et où le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².

Les piscines

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- sera constitué de matériaux translucides,
- et sera nécessaire à la sécurité.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les démolitions

Toute démolition sera soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables à la construction.

Pour le secteur UHi :

Dès lors que le secteur UHi sera raccordé au réseau d'assainissement collectif, l'ensemble des dispositions réglementaires de la zone UH s'appliquera sur ce secteur.

Dans l'attente, dans la mesure où une filière d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur est définie pour la période transitoire, seules sont autorisées :

- la réhabilitation ou la rénovation d'une construction comprenant une habitation préexistante à condition que la SHON totale à l'issue des travaux ne dépasse pas 250 m².
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la zone aux conditions suivantes : un seul bâtiment annexe non accolé est admis, d'une SHOB (surface hors œuvre brute) maximale de 50m². Aucune extension au-delà de cette surface ne sera autorisée.
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à au moins 15 mètres de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. En son absence, les demandes d'autorisation sont refusées.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.2.3 – Pour le sous-secteur UHi :

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UH2, la mise en place d'un dispositif individuel d'assainissement est admise pour la période transitoire. Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les fossés des chaussées. Les prescriptions de l'article 4.2.2 s'appliquent dans le secteur UHi.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Pour le sous-secteur UHi :

Les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres des limites d'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative, les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, adossées à la construction préexistante.
- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Dans le cas de travaux sur le bâti existant, si la hauteur sous sablière est supérieure à 7 m, elle peut être maintenue à l'identique.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 2,5 mètres.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de faible surface.
- les pignons ou retours de bâtiment aveugles.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- extension ou création d'une toiture-terrace accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera d'aspect similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- les lucarnes de type « chien assis »,
- les lucarnes rampantes,
- les batteries de châssis de toiture,
- les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0,80 mètre.

11.5 – Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- les volumes de toit existants seront respectés,
- l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'amélioration du confort des occupants, conditions d'éclairage et de vues sur l'extérieur, et compose des façades équilibrées,
- la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect identique à ceux de la construction d'origine,
- l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place jusqu'à 35 m² de SHON, intégrée à la construction (les places en parking souterrain sont considérées comme intégrées à la construction),
- au-delà de 35 m² de SHON, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de SHON.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.
- sur chaque lot, 2 places de stationnement, hors voirie, non close et en relation avec la voie le desservant ; en cas d'opération groupée, une de ces deux places peut être située sur un lot commun non clos et en relation avec la voie le desservant.

12.2 – Pour les constructions à usage de commerce, de bureau et d'artisanat :

- 1 place VL par tranche de 25 m² de SHON,
- toutefois l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

12.3 – Dispositions communes :

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,30.

Toutefois le C.O.S. n'est pas applicable dans les cas suivants :

- l'aménagement lors de réparation, transformation ou rénovation dans un volume existant sans changement de destination des locaux, sauf prescriptions à l'article UH2.
- la construction d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

ZONE A VOCATION INDUSTRIELLE ARTISANALE ET COMMERCIALE – UXi assainissement individuel

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- agricole.

Les lotissements :

- à usage d'habitation.

Les carrières

Les piscines

Les habitations légères de loisirs

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- les parcs d'attractions et les aires de jeux,
- les garages collectifs et caravanes.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les constructions à usage :

- d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements. Dans ces cas, l'habitation a une SHON maximale limitée à 50m² et est incluse dans le bâtiment abritant l'activité, ou bien est distincte de tout bâtiment abritant une activité dans la mesure où elle permet le gardiennage de l'ensemble du site et n'excède pas une SHON de 100m².
- industriel, d'équipement collectif, d'artisanat, de bureau, de service, d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas de danger ou de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et qu'elles ne créent pas d'enclaves inconstructibles ou impossibles à desservir.
- de commerce, que si elles sont liées à une activité de production existante sur le site ; l'usage commercial doit être annexe par rapport à l'usage de production.

Les lotissements à usage d'activités

Ils sont autorisés sous réserve qu'ils ne créent pas d'enclaves inconstructibles ou impossibles à desservir.

Les installations classées

Elles sont autorisées sous réserve qu'elles n'induisent pas de danger ou de nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et qu'elles ne créent pas d'enclaves inconstructibles ou impossibles à desservir.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les installations et travaux divers

- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils répondent à un aménagement conforme au caractère de la zone et que les terrains puissent être réutilisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

3.2 – Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à la desserte des services publics et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, avec une plate-forme d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations d'eau doivent être conçues et réalisées de manière à interdire tout phénomène de retour d'eau vers le réseau public d'eau potable. Toute demande de construction devra prévoir les dispositifs adaptés au réseau intérieur des constructions et garantissant la sécurité du réseau public.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'eaux usées, les constructions devront prévoir tous dispositifs adaptés aux activités et assurant l'épuration des eaux usées, domestiques et industrielles, conformes aux réglementations en vigueur.

4.2.2 – Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à :

- une pré épuration des effluents dans les conditions fixées par les textes en vigueur,
- une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35.8 du Code de la Santé Publique.

4.2.3 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.2.4 – Pour le sous-secteur UXi:

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et repérés dans une zone définie comme relevant de l'assainissement individuel, doivent mettre en place des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la législation en vigueur, permettant notamment le traitement des eaux usées des activités de toute nature, le traitement des eaux usées domestiques, et l'évacuation des eaux après traitement.

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les fossés des chaussées.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Pour le sous-secteur UXi :

Les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 18 mètres par rapport à leur axe.

Le long des autres voies, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres des limites d'emprise publiques.

Toutefois dans le cas de projet d'urbanisme d'ensemble (lotissements ou ZAC d'activités), des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas précédents pourront être admises.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes et futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 5 mètres. Si la parcelle voisine est classée en UA ou en UC, la distance minimum est portée à 10 mètres.

Toutefois dans le cas de projet d'urbanisme d'ensemble (lotissements ou ZAC d'activités), des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas précédents pourront être admises.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

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

Une distance minimum entre deux constructions sur une même propriété peut être exigée en fonction des impératifs de sécurité.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.

Les ouvrages techniques de faible emprise indispensables au fonctionnement des utilisations et occupations du sol admises ne sont pas concernés par cette règle.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure et les bâtiments publics.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur implantation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles privilégieront une expression architecturale contemporaine de qualité.
- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.
- les bâtiments annexes ne devront être que le complément fonctionnel de l'activité artisanale, industrielle ou commerciale ; ils seront regroupés et réalisés afin de former un ensemble cohérent et harmonieux avec le ou les bâtiments principaux.
- l'aménagement de la parcelle devra être pris dans son ensemble.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.3 – Aspect des façades

Matériaux

Les façades seront traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (métal laqué, aluminium, fibrociment teinté, produit verrier, etc....).

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Coloration

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles qui dominent sur le site.

Certains éléments des constructions, tels que signaux, auvents et portes d'entrée, éléments servant de repère, pourront être proposés en teinte vive mais sur des éléments de petite surface.

Sont interdits les blancs, les blancs cassés et les couleurs vives, sur de grandes surfaces.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute.

11.4 –Aspect des toitures

Versants des toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Dans le cas de toitures à pans, elles se raccorderont avec soin aux façades.

Les toitures à un seul pan seront autorisées sur les bâtiments annexes accolés à un bâtiment.

Matériaux de couverture et coloration

Les couvertures en fibrociment teinté et les couvertures métalliques (tôles pré laquées) sont autorisées.

Sont interdites :

- les tôles ondulées brutes.
- les couvertures en fibrociment non teinté.

Débords de toiture

Les ouvrages réalisés en saillie des toitures doivent être traités architecturalement.

11.5 – Aspect des clôtures

Hauteur

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres. Toutefois cette hauteur peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité.

Traitement

Situées en bordure de voie publique et en limite séparative, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50 m, complété ou non de grillage rigide de couleur standard vert, doublé ou non d'une haie vive. Les hauteurs et colorations des portails seront en harmonie avec celles des clôtures.

Pour des installations reconnues particulières, les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un filet.

11.6 – Enseignes et éclairage

Les enseignes ne devront pas être situées au-dessus de l'égout du toit et si elles sont lumineuses leur éclairage sera fixe.

Les matériels d'éclairage utilisés sur les parcelles privées seront en harmonie avec ceux de l'espace public.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – pour les habitations autorisées :

- 2 places par logement.

12.2 – pour les constructions à usage d'activités :

- une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées : véhicules des employés, véhicules visiteurs, véhicules utilitaires. Cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.
- l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces libres

Les espaces libres autour des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant à la fois l'aménagement des espaces verts et l'aménagement des accès, des aires de stationnement, de manœuvre et de stockage (composition, emplacement et matériaux).

13.2 – Plantations

Les espaces libres de toute occupation seront au minimum engazonnés.

Les aires de stationnement à l'air libre et les marges de recul doivent être plantées à raison d'un arbre tige au minimum pour 500m² de terrain. Les essences rustiques et locales sont à privilégier.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles devront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article AU 2 sont interdites.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée soit par une modification soit une révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, d'équipements et services et portant sur la totalité de la zone.

La réalisation d'ouvrages d'intérêt général et d'équipements publics n'est pas soumise à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à usage

- d'annexes des habitations existantes telles que les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, dans la mesure où elles se situent à moins de 10 m de l'habitation principale et que le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².
- de constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, de sécurité routière.
- d'équipements d'infrastructures et de superstructures gérés par la commune ou un organisme auquel la collectivité a délégué une ou plusieurs compétences de gestion.

Travaux sur le bâti existant

Toute démolition sera soumise à autorisation.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12 de la zone.

La création de SHON sur des constructions existantes à usage d'habitation est admise dans la mesure où :

- la SHON totale à l'issue des travaux ne dépasse pas 250 m² par bâtiment existant.
- des solutions d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur sont mises en œuvre.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les piscines

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- sera constitué de matériaux translucides,
- et sera nécessaire à la sécurité.

Les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables aux occupations et utilisations des sols admises.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- au minimum à 18 mètres de l'axe de la RD910,
- au minimum à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois des implantations autres que celles mentionnées aux alinéas précédents pourront être admises :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations autres que celles mentionnées aux alinéas précédents pourront être admises :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 2,5 mètres.

Pour les piscines, la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

Toutefois des hauteurs autres que celles mentionnées aux alinéas précédents pourront être admises :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de surface limitée.
- les pignons ou retours de bâtiment aveugles.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- extension d'une toiture-terrasse existante,
- création d'une toiture-terrasse accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera d'aspect similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble sur un bâtiment existant, sont interdits :

- les lucarnes de type « chien assis »,
- les lucarnes rampantes,
- les batteries de châssis de toiture,
- les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13.1 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux**

En fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux communs.

Pour les petits collectifs, les espaces verts auront une emprise d'au moins 40% de la surface de la parcelle.

13.2 – Eléments paysagers projetés

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUb

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

ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- agricole,
- d'industrie,
- d'entrepôts.

Les lotissements à usage d'activité.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées : usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations.

Les carrières

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- les parcs d'attractions.
- les dépôts de véhicules.
- les garages collectifs de caravanes.
- les dépôts de toute nature.

ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée soit par une Modification soit une Révision du PLU dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, d'équipements et services.

En ce qui concerne le quartier Sur Les Marais à Vallières, elle portera au minimum sur la totalité d'un sous-secteur de la zone à urbaniser.

La réalisation d'ouvrages d'intérêt général et d'équipements publics n'est pas soumise à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol, admises sous conditions, sont celles de la zone urbaine correspondante (UB).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être, **soit greffé directement sur un carrefour (et sécurisé comme tel)**, soit placé à au moins **10 mètres** de l'intersection des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE AUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 – Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ : infiltration à la parcelle, noues paysagées.

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 – Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 10 mètres de l'axe des voies.

Toutefois des implantations autres pourront être admises :

- * pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- * dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble ; les constructions doivent s'implanter de manière spécifique selon les sous-secteurs de la zone AUB définis au PADD.
- * pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE AUB 7–IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 – Généralités**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans le cas d'opérations d'aménagement ensemble.
- Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative dans le cas de maisons groupées ou jumelées formant un ensemble architectural.
- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au faîtage ou dont la surface est inférieure ou égale à 5 m² peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété peuvent :

- soit être accolées,
- soit respecter un recul de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ni aux annexes fonctionnelles.

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,4. Il peut être défini de manière spécifique selon les sous-secteurs de la zone AUB définis au PADD.

ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

La hauteur maximale des constructions est comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Dans le cas de travaux sur le bâti existant, si la hauteur sous sablière est supérieure à la hauteur maximum autorisée, elle peut être maintenue à l'identique.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 3 mètres.

Pour les piscines, la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

Les hauteurs maximum sont définies de manière spécifique selon les sous-secteurs de la zone AUB définis au PADD.

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.0 – Dispositions générales**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- elles seront construites en matériaux naturels et durables proprement mis en œuvre, si possible de provenance régionale.
- les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

Les coffrets des compteurs seront intégrés dans les murs de façade ou les clôtures pour en réduire au maximum l'impact visuel.

11.2 – Aspect des façades

Les matériaux et les couleurs de façades seront choisis en harmonie avec le paysage environnant et l'architecture traditionnelle.

Le bois naturel est à privilégier dans les constructions et édifices, y compris en tant qu'élément structurel, notamment charpentes, débords de toitures, abris à voitures. Le bois est imposé pour les abris de jardins.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de faible surface.
- les pignons ou retours de bâtiment aveugles.
- les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures doivent être très soignées, au titre de la cinquième façade. Les équipements techniques doivent être ordonnés ou dissimulés et en retrait des façades.

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- création d'une toiture-terrasse accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.
- création d'un ou plusieurs éléments de liaison entre volumes principaux de la construction (donc en faible proportion par rapport à ces derniers)
- création d'une toiture végétale permettant d'absorber une partie des eaux pluviales.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges **et pour des annexes fonctionnelles d'une largeur maximale de 5,5 mètres.**

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- les lucarnes de type « chien assis »,
- les lucarnes rampantes,
- les batteries de châssis de toiture,
- les défoncés de toiture.

Concernant les piscines (d'une hauteur non nulle), l'ouvrage de couverture sera constitué de matériaux translucides.

Des prescriptions particulières définissent chaque secteur de la zone UB.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures, réalisées en matériaux naturels (végétaux/bois/acier galvanisé), doivent participer à l'esthétique du quartier d'habitat et éviter toute séparation excessive des espaces privatifs, entre eux et par rapport à l'espace public.

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent. Le blanc pur est interdit.

Les murets maçonnés sont interdits à l'intérieur et en bordure de la zone non aedificandi.

Des prescriptions particulières définissent chaque secteur de la zone UB.

Ces prescriptions pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

ARTICLE AUB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum :

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitat :

A l'intérieur de la parcelle :

- 2 places voiture par logement dont une réalisée en garage ou abri couvert,
- 1 seule place de stationnement pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat,
- 1 place minimum pour 5 logements, affectée aux visiteurs,
- 1 place 2 roues pour 2 logements.
- sur chaque lot individuel, 2 places de stationnement, hors voirie, non closes et en relation avec la voie le desservant ; en cas d'opération **d'ensemble**, une de ces deux places peut être située sur un lot commun non clos et en relation avec la voie le desservant.

12.2 – Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, le minimum étant 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- toutefois l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

12.3 – Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel.
- 2 places par 10 m² de S.H.O.N. de salles de restaurant.
- Dans le cas d'hôtel-restaurant, il faut appliquer la règle la plus contraignante.

12.4 – Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par 25 m² de S.H.O.N créés.

12.5 – Pour les constructions à usage d'équipements :

Une étude portant sur les besoins en stationnement engendrés par la ou les activités concernées devra être produite ; cette étude tiendra compte des aires de stationnement publiques existantes à proximité.

12.6 – Dispositions communes :

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées. Une étude définissant ces besoins sera fournie.

ARTICLE AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

13.1 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

En fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux communs.

13.2 – Eléments paysagers projetés

Les espaces libres seront aménagés et plantés : les espaces non affectés à des fonctions extérieures bien identifiées (accès, desserte, terrasses, jeux...) devront être mis en herbe ou jardinés.

Les plantations, notamment de haies vives, seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes diversifiées. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/3 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUc

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

ARTICLE AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage :

- * agricole,
- * d'industrie,
- * d'entrepôts.

Les lotissements

- * à usage d'activité.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées

- * usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations.

Les carrières

Les caravanes isolées

Le camping hors des terrains aménagés

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Les installations et travaux divers

- * les parcs d'attractions.
- * les dépôts de véhicules.
- * les garages collectifs de caravanes.
- * les dépôts de toute nature.

ARTICLE AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation est possible immédiatement à condition que la réalisation projetée :

- préserve les possibilités de raccordement à la voirie publique existante ou projetée,
- ne crée pas d'enclave inconstructible à l'intérieur de la zone, ni à l'intérieur d'une zone urbaine ou d'urbanisation future limitrophe,
- soit raccordable aux réseaux publics d'assainissement et d'eau potable dans les conditions fixées par la commune,
- et soit compatible avec les orientations d'aménagement définies au PADD.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à la réalisation des ouvrages d'intérêt général et des équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol, admises sous conditions, sont celles de la zone urbaine correspondante (UC).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Toutes occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les prescriptions énoncées par l'arrêté préfectoral n°98-865 portant sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

ARTICLE AUc 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cet accès ne devra pas obstruer les fossés de la voirie préexistante.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à au moins 15 mètres de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

3.2 – Voirie

Dans chaque secteur AUc, la voirie doit obligatoirement assurer une desserte commune à l'ensemble du secteur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans tous les cas, les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1– Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 –Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- au minimum à 18 mètres de l'axe de la RD910,
- au minimum à 12 mètre de l'axe des autres routes départementales,
- au minimum à 4 mètres des autres limites d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- lorsqu'une portion de terrain est située à l'intersection de deux voies, la distance en tout point d'un bâtiment et l'intersection des alignements, des limites de marges de recul ou limites de voies privées en tenant lieu, ne peut être inférieure à 7 mètres.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative dans le cas de maisons groupées ou jumelées formant un ensemble architectural.
- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.
- pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions implantées sur une même propriété peuvent :

- soit être accolées,
- soit respecter un recul de 6 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ni aux annexes fonctionnelles.

ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.

ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

Dans le cas de travaux sur le bâti existant, si la hauteur sous sablière est supérieure à 7 m, elle peut être maintenue à l'identique.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière est fixée à 2,5 mètres.

Pour les piscines, la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- * elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- * les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- * elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- * tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- * l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- * les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- * tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de faible surface.
- * les pignons ou retours de bâtiment aveugles.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- * extension d'une toiture-terrasse existante,
- * création d'une toiture-terrasse accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- * les lucarnes de type « chien assis »,
- * les lucarnes rampantes,
- * les batteries de châssis de toiture,
- * les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

11.5 – Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- * les volumes de toit existants seront respectés,
- * l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,
- * la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- * l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- * les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

ARTICLE AUC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- * 1 place jusqu'à 35 m² de SHON, intégrée à la construction (les places en parking souterrain sont considérées comme intégrées à la construction),
- * au-delà de 35 m² de SHON, 1 place supplémentaire par tranche de 50m² de SHON.
- * pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.
- * sur chaque lot, 2 places de stationnement, hors voirie, non close et en relation avec la voie le desservant ; en cas d'opération groupée, une de ces deux places peut être située sur un lot commun non clos et en relation avec la voie le desservant.

12.2 – Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement devra être produite, le minimum étant 2 places VL par tranche de 25 m² de surface de vente,
- toutefois l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés au commerce.

12.3 – Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant :

- * 1 place pour 1 chambre d'hôtel.
- * 2 places par 10 m² de S.H.O.N. de salles de restaurant.
- * Dans le cas d'hôtel-restaurant, il faut appliquer la règle la plus contraignante.

12.4 – Pour les constructions à usage de bureau :

- * 1 place par 25 m² de S.H.O.N créés.

12.5 – Dispositions communes :

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 mètres.

En cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; l'acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible.

ARTICLE AUC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**13.1 – Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux**

En fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux communs.

Pour les petits collectifs, les espaces verts auront une emprise d'au moins 40% de la surface de la parcelle.

13.2 – Eléments paysagers projetés

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0,25.

Toutefois le C.O.S. n'est pas applicable dans les cas suivants :

- l'aménagement lors de réparation, transformation ou rénovation dans le volume existant sans changement de destination des locaux, sauf prescriptions à l'article UC2.
- la construction d'équipements publics ou d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

ZONE AGRICOLE

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Pour le secteur A :

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur, de son matériel agricole ou de ses récoltes, sont admis dans la mesure où ils sont implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone sont admises sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolée à l'un de ces bâtiments ; concernant les gîtes ruraux, ils ne sont autorisés que s'ils sont aménagés dans un bâtiment existant et dans la limite de 5 chambres.
- Les points de vente de leurs productions sont admis sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite d'une surface de 150 m² de SHON maximum.
- Les campings à la ferme sont admis dans la limite de 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation.
- Les serres et tunnels sous réserve de ne pas créer de nuisance excessive au voisinage.
- Les installations nécessaires à l'irrigation.
- Les bâtiments d'élevage hors sol.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sont admis sous les conditions cumulatives suivantes :
 - * nécessité de résider sur le site principal de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
 - * être implantés, selon la nature de l'activité, à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - * être aménagés dans un seul bâtiment, neuf ou issu de la réhabilitation ou réaffectation d'une construction existante ; en cas de plusieurs logements, leur nombre sera en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation et la SHON maximale n'excèdera pas 270m²,

Travaux sur le bâti existant

Hormis pour les constructions et installations agricoles dites indispensables comme définies ci-dessus, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- Les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L.123-3-1° au plan de zonage sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter à la liste du bâti de valeur patrimoniale en annexe).

- Le bâti agricole dans la mesure où il présente un intérêt architectural ou patrimonial, repéré au titre de l'article L.123-3-1°, peut changer de destination et être réaffecté à l'habitation dans la mesure où :
 - le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole,
 - la SHON créée par unité bâtie ne dépasse pas 180 m²,
 - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée doit être assuré en dehors des voies publiques,
 - les bâtiments situés à proximité des bâtiments agricoles doivent préalablement obtenir une autorisation de la Chambre d'agriculture.
- Pour les autres constructions, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Les clôtures

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

sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations et travaux divers

- * les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Pour le secteur Ap :

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

sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les installations et travaux divers

- * les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès aux logements nouveaux admis dans la zone sera commune avec celles des bâtiments de l'exploitation.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 – Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une source privée devra préalablement faire l'objet d'une autorisation sanitaire des services de la DDASS.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau, ou en son absence, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eaux est interdite.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

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

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- * 35 mètres de l'axe de la RD910,
- * 18 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- * 5 mètres des autres limites d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à cette règle.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

Le débordement de toiture jusqu'à 1,20 m n'est pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à cette règle.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la hauteur maximale des constructions isolées à usage d'habitat est fixée à 7 mètres, comptée à l'aplomb du centre de chaque façade ou chaque élément de façade entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière.

Les ouvrages techniques en toiture, cheminées et autres superstructures de faible ampleur ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Dans tout permis de construire, le traitement des abords y compris les plantations devra être précisé sur le plan masse.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements sont interdits, sauf en renforcement des berges de cours d'eau existants.

11.2 – Façades des bâtiments d'exploitation

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes moyennes à foncées sont recommandées, à l'exception du bois, pour lequel un vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays. Le blanc pur, les couleurs vives, sont interdits, sauf en éléments décoratifs de surface limitée.

11.3 – Toitures des bâtiments d'exploitation

Les couvertures métalliques devront être en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

11.3 – Toitures et façades des habitations autorisées

Les prescriptions de l'article UC11 s'appliquent aux habitations autorisées.

11.4 – Clôtures des habitations autorisées

Les clôtures ont une hauteur maximale de 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant à l'importance du programme.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale (cf. annexe 2 du règlement).

13.2 – Plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les plantations existantes, repérées au plan de zonage, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L' OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N – ZONE NATURELLE DE PROTECTION

Nh – ZONE HUMIDE

Ni – ZONE D'HABITAT DANS LA LIMITE DES EQUIPEMENTS EXISTANTS (p. 68 – 72)

NI – ZONE NATURELLE A VOCATION DE LOISIRS

Np – ZONE DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Ns – ZONE D'EQUIPEMENTS LIES A LA STATION D'EPURATION

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

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

Pour la zone N :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations et travaux divers

- * les installations publiques de loisirs telles que circuit VTT, parcours santé etc....
- * les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables, et en dehors des voies de circulation.

Travaux sur le bâti existant

- Les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L.123-1-7° au plan de zonage sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter à la liste du bâti de valeur patrimoniale en annexe).
- L'extension des habitations existantes dans la mesure où :
 - * le bâtiment a été édifié régulièrement,
 - * sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
 - l'extension se limite à 20% de la SHON existante
 - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.
- L'extension et la mise aux normes des constructions et installations agricoles dans la mesure où :
 - * la destination est conservée,
 - l'extension se limite à 20% de la SHON existante
 - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (repérés au plan de zonage) dans la mesure où :
 - le volume initial n'est pas modifié,
 - concerne un maximum cumulé de 250 m2 de SHON
 - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.
- Pour les autres constructions, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Les clôtures

Les piscines

Elles sont autorisées pour toute construction principale préexistante dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- * aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- * sera constitué de matériaux translucides,
- * et sera nécessaire à la sécurité.

Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques.

Seules deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale et où le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les coupes et abattages d'arbres

Les boxes à chevaux

sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- * qu'ils ne produisent aucune gêne pour le voisinage,
- * qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

Dans le sous-secteur Nh :

Les petits équipements

à la stricte condition qu'ils visent soit à conforter la fonction de zone humide du site, soit à valoriser sa découverte.

Dans le sous-secteur NI :

Les changements de destination des constructions existantes

dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone :

- lieu d'expositions,
- centre de congrès,
- hébergement dans la mesure où il est lié au fonctionnement du centre de congrès,
- habitation dans la mesure où elle est destinée au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements autorisés,

et dans la mesure où les travaux nécessaires s'inscrivent dans les volumes existants et ne portent pas atteinte au caractère du lieu et dans la mesure où des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.

Les piscines

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- * aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- * sera constitué de matériaux translucides,
- * et sera nécessaire à la sécurité.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P. L. U.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Les démolitions

Toute démolition sera soumise à autorisation.

Les installations et travaux divers

les exhaussements et affouillements des sols strictement indispensables aux occupations et utilisations admises.

Dans le sous-secteur Np :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable

si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Travaux sur le bâti existant

- Les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L.123-1-7° au plan de zonage sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter à la liste du bâti de valeur patrimoniale en annexe).
- L'extension des habitations existantes dans la mesure où :
 - * le bâtiment a été édifié régulièrement,
 - * sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
 - l'extension se limite à 20% de la SHON existante sans excéder 25 m²,
 - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.
- Pour les autres constructions, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques.

Deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale et où le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans un délai de 4 ans dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone sauf les articles 11 et 12.

Dans le sous-secteur Ns :

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations et travaux divers

- * les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils répondent à un aménagement conforme au caractère de la zone et que les terrains puissent être réutilisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

Le sous-secteur Nh n'est pas concerné par le contenu de la section 2.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 –Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

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

6.1 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou futures.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.2 – Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de :

- * 35 mètres de l'axe de la RD910,
- * 18 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- * 7 mètres des autres limites d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à cette règle.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, au service public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la ressource en eau potable, l'implantation est libre.

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

7.1 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles, sous réserve du respect du Code Civil.

7.2 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ($d > h/2$) sans être inférieure à 4 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour des travaux sur des bâtiments existants non conformes à ces règles.
- les annexes dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite de propriété voisine.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, l'implantation est libre.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle n'est pas réglementée pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments publics.

La hauteur maximale correspond à l'altimétrie du faîtage existant. En cas de réhabilitation ou changement de destination, l'altimétrie du faîtage existant est à maintenir.

Pour les annexes fonctionnelles, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 4.50 mètres.

Pour les piscines, la hauteur des margelles sera limitée à 0,60 mètre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- * elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- * les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- * elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- * tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- * l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- * les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- * tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de surface limitée.
- * les pignons ou retours de bâtiment aveugles.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- * extension d'une toiture-terrace existante,
- * création d'une toiture-terrace accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- * les lucarnes de type « chien assis »,
- * les lucarnes rampantes,
- * les batteries de châssis de toiture,
- * les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire voie, doublés ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

11.5 – Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- * les volumes de toit existants seront respectés,
- * l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,
- * la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- * l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- * les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale (cf. annexe 2 du règlement).

13.2 – Espaces libres et plantations

Pour les sous-secteurs NI, Np et Ns :

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, haies bocagères, bosquets, vergers...).

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

Les plantations existantes, repérées au plan de zonage, seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ni

ZONE D'HABITAT DANS LA LIMITE DE LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS EXISTANTS

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ni 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles définies à l'article Ni 2.

ARTICLE Ni 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

si leur localisation correspond à une nécessité technique impérative, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au maximum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site. Les ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Travaux sur le bâti existant

- Les démolitions d'immeubles repérés au titre de l'article L.123-1-7° au plan de zonage sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir (se reporter à la liste du bâti de valeur patrimoniale en annexe).
- L'extension des habitations existantes dans la mesure où :
 - * le bâtiment a été édifié régulièrement,
 - * sa destination est conservée et ne crée pas de nouveau logement,
 - l'extension se limite à 20% de la SHON existante avec un maximum de 25 m²
 - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.
- La réhabilitation et le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial (repérés au plan de zonage) dans la mesure où :
 - le volume initial n'est pas modifié,
 - concerne un maximum cumulé de 250 m² de SHON
 - des solutions d'assainissement non collectives conformes à la réglementation en vigueur peuvent être mises en œuvre.
- Pour les autres constructions, seuls les travaux rendus nécessaires pour des raisons d'hygiène et de sécurité sont admis. Les travaux autorisés ne doivent pas remettre en cause la destination générale de la zone.

La reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 4 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Les annexes fonctionnelles

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, les bûchers ou abris à bois, les petits boxes à animaux domestiques.

Seules deux annexes sont autorisées par construction principale dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale et où le cumul de leur SHOB n'excède pas 50 m².

Les piscines

Elles sont autorisées pour toute construction principale préexistante dans la mesure où elles se situent sur le tènement foncier de cette construction principale.

Elles pourront être couvertes dans la mesure où l'ouvrage de couverture :

- * aura une hauteur maximale ne dépassant pas 2,50 m,
- * sera constitué de matériaux translucides,
- * et sera nécessaire à la sécurité.

Les installations et travaux divers

Les affouillements et les exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et que les terrains puissent être réutilisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles définies ci-après, articles 3 à 13, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les périmètres archéologiques repérés au plan de zonage, toute découverte faite fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doit immédiatement être signalée aux autorités compétentes - le maire de la commune, la gendarmerie ou le service régional de l'archéologie (DRAC Rhône Alpes), en application de l'article L.544-3 du code du patrimoine.

ARTICLE Ni 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent répondre aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation (automobiles, cycles et piétons), l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules des services techniques.

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

Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, hors voirie, de moins de 5% de pente, d'une longueur minimum de 5 mètres.

L'emprise minimale des nouvelles voies est de 5 mètres de large.

ARTICLE Ni 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux réseaux seront réalisés en accord avec les services gestionnaires.

4.1 –Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement**4.2.1 – Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, générateurs d'eaux usées doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conforme à la réglementation en vigueur.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement et à l'évacuation des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du propriétaire ou du constructeur, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en privilégiant l'infiltration in situ (principe du puits perdu).

Les rejets dans les fossés de chaussée sont soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire de la voirie.

Les raccordements au réseau collecteur séparatif d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, sont dans tous les cas soumis à autorisation préalable de la collectivité gestionnaire du réseau.

4.3 – Réseaux câblés

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ni 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques du terrain (surface disponible et pente) doivent permettre la mise en place de la filière d'assainissement non collectif.

ARTICLE Ni 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- au minimum à 18 mètres de l'axe des routes départementales,
- au minimum à 4 mètres des autres limites d'emprise publique.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Ni 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES VOISINES

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

Pour les cabines de transformation électrique, les abris bus et les bâtiments techniques publics, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage, l'implantation est libre.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au transport d'énergie électrique, au service public ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE Ni 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementée.

ARTICLE Ni 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE Ni 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale correspond à l'altimétrie du faîtage existant. En cas de réhabilitation, l'altimétrie du faîtage existant est à maintenir.

Pour les annexes fonctionnelles nouvelles, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 3.50 mètres.

ARTICLE Ni 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions respecteront les principes suivants :

- * elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,

- * les annexes telles que garages, remises, celliers..., ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale,
- * elles s'adapteront à la morphologie du terrain.
- * tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit ; les chalets rustiques sont interdits.

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies douces, l'adaptation d'éléments constructifs peut être acceptée.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables aux bâtiments à usage d'équipements collectifs.

11.1 – Traitement des abords

Les affouillements et exhaussements de sols supérieurs à 0,80 mètre sont interdits, sauf impératifs naturels à justifier.

Si les terrains riverains ont subi une modification topographique (affouillement ou exhaussement), il pourra éventuellement être fait référence au sol modifié pour définir l'assise du futur bâtiment.

11.2 – Aspect des façades

Sont interdits :

- * l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment,
- * les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.
- * tout enduit blanc ou fortement coloré ne s'intégrant pas dans le site, sauf en élément décoratif de surface limitée.
- * les pignons ou retours de bâtiment aveugles.

Les abris de jardins et les garages en tôle même laquée et fibrociment sont interdits.

11.3 – Aspect des toitures

Les toitures-terrasses sont interdites sauf dans les cas suivants :

- * extension d'une toiture-terrace existante,
- * création d'une toiture-terrace accessible dans la mesure où elle est accessible et liée au fonctionnement des parties habitables.

Les toitures à un seul pan sont interdites. Toutefois elles peuvent être tolérées lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser les héberges.

La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. La pente sera comprise entre 30% et 100%.

Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Ne sont admises que les couvertures en tuiles de teinte adaptée à l'environnement. Les tuiles type canal, le fibrociment ondulé et le polyester sont interdits. La tôle même laquée est interdite sauf pour des éléments décoratifs ou techniques de petite taille.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, le matériau utilisé sera d'aspect similaire au matériau préexistant.

En cas d'aménagement de comble, sont interdits :

- * les lucarnes de type « chien assis »,
- * les lucarnes rampantes,
- * les batteries de châssis de toiture,
- * les défoncés de toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures doivent par leur dimension et leur traitement être en harmonie avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

Le blanc pur est interdit.

La hauteur maximale est fixée à 1,50 m.

Le long des voies ouvertes à la circulation, les clôtures sont constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Sur les autres limites séparatives, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre complété ou non d'un dispositif à claire-voie, soit de grilles, soit de grillage, soit d'éléments en bois à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

Au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.40 mètre, complété ou non d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Pour les clôtures existantes, une extension à l'identique sera admise.

Les prescriptions ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour des impératifs de sécurité routière, notamment aux abords des intersections de voies ouvertes à la circulation : dans ces cas, la hauteur maximale pourra être fixée à 0.80 mètre.

11.5 – Intervention sur des constructions de caractère traditionnel ou patrimonial.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel ou patrimonial est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, toute intervention doit s'inscrire dans une démarche qualitative et suivre les prescriptions suivantes :

- * les volumes de toit existants seront respectés,
- * l'ajout de percements et/ou la modification de percements existants sont autorisés s'ils composent des façades équilibrées,
- * la nature des matériaux existants sera également respectée, les transformations nécessaires seront exécutées à l'aide de matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction d'origine,
- * l'apport de nouvelle teinte autre que les couleurs initiales des matériaux est limité à une seule couleur,
- * les adjonctions d'annexes ou d'appentis sont interdites sauf si elles composent un projet cohérent avec la construction préexistante.

ARTICLE Ni 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

Il est exigé à cet effet et au minimum,

Pour les constructions à usage d'habitation :

12.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- * 1 place jusqu'à 35 m2 de SHON, intégrée à la construction (les places en parking souterrain sont considérées comme intégrées à la construction),
- * au-delà de 35 m2 de SHON, 1 place supplémentaire par tranche de 50m2 de SHON.
- * pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, 1 seule place de stationnement est exigée.
- * sur chaque lot, 2 places de stationnement, hors voirie, non close et en relation avec la voie le desservant ; en cas d'opération groupée, une de ces deux places peut être située sur un lot commun non clos et en relation avec la voie le desservant.

ARTICLE Ni 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes. Le long des voies ouvertes à la circulation et au contact des espaces naturels et agricoles, elles pourront mêler espèces persistantes et caduques avec un maximum de 1/2 de persistants.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ni 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

LISTE DU BATI D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Le bâti d'intérêt architectural ou patrimonial situé en zone agricole (A) est repéré au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. Dans les autres zones (U et N), le bâti d'intérêt architectural ou patrimonial est repéré au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

Lieu-dit	Section et n° de parcelle	Zone du PLU	Repérage au titre de l'article
JUSSY	A n°442, n°1131	A	L.123-3-1
LA CORBETTE	A n°86	A	L.123-3-1
MORGENEX	A n°175 (maison d'habitation)	A	L.123-3-1
BURNEL	A n°551,	A	L.123-3-1
BURNEL	A n°578, 553, 554, 555, 605	UH, UC	L.123-1-7°
CENTRE BOURG	C n°1043 (bat principal : château)	N	L.123-1-7°
CENTRE BOURG	C n°n°801 (bat ancienne ferme)	UA	L.123-1-7°
CHITRY	A n°230 (bat principal : château)	N	L.123-1-7°
EN SIBLET	A n°230	Np	L.123-1-7°
GENIEVRE	A n°73	Ni	L.123-1-7°
SIONNAZ	A n°26, n°1129	Ni	L.123-1-7°
VERLIOZ	B n°1116, 1213, 1214, 113, 112, 426	Ni, UC, UH	L.123-1-7°
VERS LE FETZ	A n°840	Ni	L.123-1-7°
VERS UAZ	B n°850	N	L.123-1-7°