

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 8 février 2008
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 28/09/2010
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 12/12/2011
- Modification de droit commun lancée par délibération du 7/03/2013

REGLEMENT ANNOTE

VISA

Date :

Le Maire,

PIECE N°

***Dossier
de concertation***



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Fleurey-sur-Ouche représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, **L123-6**, ~~L 421-4~~, R 111-1, R 111-2, ~~R 111-3-2~~, R 111-4, R ~~111-14-2~~ **R 111-15** et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3°- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme et à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Fleurey-sur-Ouche délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone UC** : elle couvre le cœur de village ancien, principalement à usage d'habitat ; et comporte un secteur UCi soumis au risque d'inondation.

- **Zones U** : elles couvrent principalement les zones d'habitat pavillonnaire, et comportent quatre secteurs particuliers :

Ug : n'acceptant qu'une faible densité eu égard à la topographie ou à la sensibilité paysagère du site ou encore à la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.

Ui : secteur de la zone U soumis au risque d'inondation.

Ul : affecté exclusivement à l'installation d'équipements de jeux ou de loisirs, de terrains de sport, d'équipements collectifs ou d'intérêt public.

Uli : partie du secteur Ul soumis au risque d'inondation.

- **Zone UE** : elle couvre un secteur d'activités économiques **et comprend un secteur particulier UEp à la sensibilité paysagère particulière.**

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zone AU1** : elles couvrent ~~des~~ un secteurs destinés ~~principalement~~ à l'habitat à court ou moyen terme et ~~comprennent~~ **comprend** un secteur AU1g de faible densité en raison de la sensibilité paysagère du site et la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.

- **Zone AU2** : elle couvre un secteur destiné à l'habitat à long terme et ne sera opérationnelle que suite à une procédure d'évolution du PLU.

~~- Zone AUE : elle couvre un secteur destiné aux activités économiques. Elle comprend un secteur AUEp à la sensibilité paysagère particulière.~~

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole. **Elle comprend un secteur Ai soumis au risque d'inondation.**

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts. Elle comprend des secteurs Nc et Nss particuliers, susceptibles d'accueillir quelques constructions et installations, soit liées au bâti existant, soit à l'exploitation de carrières.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1°- *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"* (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt

architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 5 : RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ~~- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.~~
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Lorsque le permis de construire est soumis pour avis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, il est recommandé de lui soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse.

- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R 315.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou autorisations d'installation de travaux divers) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux POS (aujourd'hui PLU) et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux

articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone UC** : elle couvre le cœur de village ancien, principalement à usage d'habitat ; et comporte un secteur UCi soumis au risque d'inondation.

- **Zones U** : elles couvrent principalement les zones d'habitat pavillonnaire, et comportent quatre secteurs particuliers :

Ug : n'acceptant qu'une faible densité eu égard à la topographie ou à la sensibilité paysagère du site ou encore à la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.

Ui : secteur de la zone U soumis au risque d'inondation.

Ul : affecté exclusivement à l'installation d'équipements de jeux ou de loisirs, de terrains de sport, d'équipements collectifs ou d'intérêt public.

Uli : partie du secteur Ul soumis au risque d'inondation.

- **Zone UE** : elle couvre un secteur d'activités économiques **et comprend un secteur particulier UEp à la sensibilité paysagère particulière.**

CHAPITRE 1 : ZONE UC

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE « UC »

La zone « UC » couvre le cœur de village ancien, principalement à usage d'habitat. Il accueille cependant des services, commerces et bâtiments d'activité agricole compatibles avec un habitat rural.

Elle comprend un secteur **UCi** soumis à un risque d'inondation.

En application notamment des articles ~~L 430-1 d)~~ **R 421-28** et L 123-1-5 7°) du Code de l'Urbanisme, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les "orientations architecturales et paysagères" du document "orientations d'aménagement **et de programmation**", et selon les indications faites dans les Fiches Paysage annexées au rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les nouvelles constructions à destination agricole ou forestière, à l'exception des extensions d'exploitation existante admises à l'article UC 2,
- les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- les abris pour animaux autres que les niches,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.

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

a) Sont autorisés :

- **les constructions à destination agricole ou forestière** dans la mesure où elles correspondent à une extension d'une exploitation agricole ou forestière existante :
 - soit par le biais d'agrandissements de bâtiments agricoles ou forestiers existants,
 - soit par la création de nouveaux bâtiments ou encore le changement d'affectation de bâtiments sous condition d'une proximité immédiate avec des bâtiments agricoles ou forestiers existants.
- les occupations et utilisations du sol à **vocation artisanale**, y compris les installations classées soumises à déclaration, dans la mesure où elles sont compatibles avec un quartier d'habitat.
- les **commerces** dans la mesure où ils ne concourent pas à une surface de vente supérieure à 1.500 m²,
- les **entrepôts** que s'ils sont le complément d'une activité située dans la zone UC,
- les **exhaussements de sol** sous condition d'une hauteur maximale de 0,90 m lorsqu'ils sont situés dans une bande de 4 m à partir de la limite séparative, sauf impératifs techniques.
Ne sont pas concernés par cette règle les exhaussements de sol liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

b) Les **démolitions** partielles ou totales de tout bâtiment sont soumises à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

c) Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

d) De plus en **secteur UCi**, les constructions et utilisations du sol doivent répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Ne pas être susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues,
- qu'elle ne comporte pas de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
- que le niveau du plancher le plus bas soit situé **à au moins 20cm** au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

e) **Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** : tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document graphique en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès charretier à une voie de desserte, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de

desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.

- Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc...
- Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation sans toutefois être excessifs.
- L'aménagement des abords de chaque construction, de la voie publique à une entrée de la construction principale, assurera la sécurité et la commodité du déplacement des **personnes à mobilité réduite**, sauf impératif technique à justifier.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents et conformes à la réglementation en vigueur.

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité suffisante.
- Toute nouvelle conduite de distribution publique doit répondre aux besoins nécessités, par la qualité de l'alimentation des futurs usagers en débit et pression et par les conditions à respecter en matière d'alimentation des poteaux d'incendie normalisés.
- En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Cependant, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque

celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.

- Dans les lotissements et ensembles de toute nature, les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public ne peuvent présenter, sauf impératif technique, qu'un seul point de rejet.
- L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des **eaux de piscine** est interdite dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres

- De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3. AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet -

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

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :

- **les voies ouvertes à la circulation des voitures**
- **les cheminements piétonniers**
- **les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.**

Toutefois en cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

A) Les constructions à destination de stationnement :

Elles devront respecter un recul d'au moins 6 m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier **ou sauf à justifier de la présence d'une cour d'évolution intérieure permettant les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique.**

B) Pour les autres constructions dans une bande de 15 m des voies existantes suivantes :

- **La rue du Château**
- **La Grande Rue du Bas**
- **La Grande Rue du Haut**
- **La rue Jean Truchetet**
- **La rue de l'Aule**

Afin de respecter l'esprit des formes urbaines du bâti existant, **l'effet de « front bâti »** devra être recherché. Ainsi :

- Soit les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit l'effet de « front bâti » pourra également résulter d'un mur de clôture de pierres sèches édifié en limite avec le domaine public, ce qui permet alors aux constructions de s'implanter en retrait.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments agricoles, les bâtiments commerciaux ou lorsque le projet de construction intéresse une opération d'ensemble, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës dont la superficie est supérieure à 1 ha.

Les piscines, les abris de jardin et les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

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

A) Les constructions pourront être implantées en limite séparative sous respect des conditions suivantes :

- ~~Que leur affectation ne soit ni artisanale ni agricole,~~
- ~~S'agissant des annexes d'habitations, qu'elles ne soient pas édifiées sur une longueur de plus de 15 m d'un seul tenant,~~
- ~~Qu'il n'existe qu'une construction par limite séparative~~
- ~~Le respect de l'article UC 10 « Hauteur maximale des constructions » sauf en cas de continuité du bâti pour une meilleure intégration architecturale notamment en cas de murs aveugles.~~

B) Dans le cas où une marge d'isolement est observée, la distance « d » comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points ($d > H/2$), sauf en cas de continuité du bâti pour une meilleure intégration architecturale notamment en cas de murs aveugles.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,
- Toute saillies de moins de ~~1.20 m~~ **0.80m** par rapport au mur de façade.

C) Dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses constituant un lieu de vie, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

CD) Dans le cas de bâtiments préexistants implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

D E) Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder **7 m à la sablière ou à l'acrotère.**

Pour les **constructions à vocation agricole**, la hauteur ne doit pas dépasser 12 m à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière ou à l'acrotère est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².

En tout point de la sablière ou de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 2,50 m.

D) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder ~~2,50 m~~ **7m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain). ~~Cette hauteur est portée à 3,50 m pour les bâtiments commerciaux et à 5,50 m à la sablière ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel riverain lorsque le bâtiment fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond riverain (permis groupé par exemple).~~

Toutefois, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

~~Les constructions édifiées en limite avec les cheminements piétonniers ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder 2,50 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).~~

E) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les **équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

F) De plus, **en secteur UCi**, le niveau de plancher le plus bas des constructions autorisées devra être situé **à au moins 20 cm** au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité y compris agricole ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, en vertu des articles L.123-1 et R.111-21 ainsi que des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les Fiches Paysage.

Des dispositions différentes seront possibles :

- lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
- Ou lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2. TOITURES

2.1 Formes de toitures

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie : S'il existe une **pen**te, elle doit respecter un **minimum de 35°** et un **maximum de 55°** excepté pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

~~Les **toitures terrasses** pour les bâtiments principaux d'habitation sont admises s'il s'agit:~~

- ~~— d'éléments de liaison entre toitures.~~
- ~~— de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales~~

2.2 Matériaux et couverture pour les toitures à pente :

PRINCIPE

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (environ 65/m²) ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments **à pente de toit** seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

EXCEPTION

Des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2.3 Percements

Sur les **toitures visibles depuis les rues**, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis en fonte (dits vasistas)
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.
- les tuiles de verre
- Les plaques translucides seulement pour les bâtiments agricoles.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
 - soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
 - soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m,
 - soit par des haies vives.

Toutefois, les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés, ainsi qu'un élément horizontal les reliant, de part et d'autre des ouvertures dans la clôture.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 .MATERIAUX ET COULEURS

Une **harmonie d'aspect** devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les **murs de clôture** en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Pour les nouvelles constructions, les **murs en pignon** de plus de 6 m à l'alignement des rues, ne devront pas être aveugles, et les percements devront être disposés harmonieusement, tant dans le rythme de percement que dans les leurs proportions.

Les **enduits extérieurs** doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays.

Les **abris de jardins** peuvent être en bois.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc... ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc... ;

- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ;
- les bardages sauf s'il s'agit de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre

5. MENUISERIES

Les nouveaux percements dans des bâtiments existants seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées sont sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, toute nuance de bois, le tout sans être agressif. Ces teintes ne sont pas opposables aux bâtiments commerciaux.

6. DIVERS

Une harmonie sera recherchée entre les différents éléments de menuiserie, d'huisserie et les ouvertures de clôtures d'une même construction.

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

Pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- deux places de stationnement par logement de 46 à 120 m² inclus,
- trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Pour les autres destinations, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la nature de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante :

Activités tertiaires (bureaux...) :

- 2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher puis,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m² de surface de plancher.

Les commerces :

- 3 places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m² de surface de vente et de réserve puis,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m².

Equipements hôteliers et restaurants :

- Une place de stationnement par chambre,
- Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Etablissements industriels et artisanaux :

- Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

Modalités d'application

Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées, compte pour une tranche entière.

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé. Toutefois, le pétitionnaire peut respecter la règle avec des stationnements situés hors du terrain de la demande mais à proximité.

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

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

Il sera fait application de l'article U 13 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE :

Principalement affectée à l'habitation, cette zone d'habitat pavillonnaire individuel ou groupé, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte :

- Une zone d'exposition au bruit aux abords de l'autoroute, comme indiqué au plan de zonage.
- Les secteurs suivants :
 - **Ug** : n'acceptant qu'une faible densité eu égard à la topographie ou à la sensibilité paysagère du site ou encore à la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.
 - **UI** : affecté exclusivement à l'installation d'équipements de jeux ou loisirs, de terrains de sport, d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - **Ui** et **Uli** : secteurs U et **UI** soumis au risque d'inondation.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les "orientations architecturales et paysagères" du document "orientations d'aménagement **et de programmation**", et selon les indications faites dans les Fiches Paysage annexées au rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur **UI** :

Toutes les occupations et utilisations sont interdites sauf :

- Les aires de jeu, les terrains de sport ou salles de sport et leurs annexes : sanitaires, vestiaires, locaux abris, locaux de gestion, tribunes, locaux techniques...
- Les piscines.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les chaufferies ou installations de climatisation, avec leurs dépôts, pour les besoins des constructions et installations admises dans la zone.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation de fonction si elles sont liées et nécessaires aux équipements autorisés et dans la limite de 100 m² habitable par logement.

- les exhaussements et affouillements de sols rendus nécessaires par la topographie des voies, chemins, abords des constructions et équipements autorisés ainsi que l'aménagement paysager des espaces libres.

En secteur Uli :

Toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas interdites en secteur UI sont autorisées sauf que :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent disposer d'un système d'évacuation d'eau en cas de crue.
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes et leurs bâtiments d'exploitation, de gestion, d'accompagnement (accueil, gardiennage, abri à matériel, sanitaires, commerces d'alimentation, restaurants, salle commune à usage de lecture et de jeux divers, local de laverie et de repassage...) doivent être fermés au public pendant les périodes de crues connues, et qu'un système d'alerte des crues doit être mis en place avec les services publics compétents.
- les exhaussements de sols sont interdits s'ils sont susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues.
- Pour être autorisées, les constructions et installations doivent **en plus** répondre aux conditions ci-après :
 - elles ne doivent pas comporter de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
 - le niveau du plancher le plus bas doit se situer **à au moins 20cm** au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans le reste de la zone sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- les abris pour animaux autres que les niches,
- le camping-caravaning et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Sont autorisés :

- les occupations et utilisations du sol à **vocation artisanale**, y compris les installations classées soumises à déclaration, dans la mesure où elles sont compatibles avec un quartier d'habitat.
- les **commerces** dans la mesure où ils ne concourent pas à une surface de vente supérieure à 1.000 m²,
- les **entrepôts** que s'ils sont le complément d'une activité située dans la zone UC ou U,
- les **exhaussements de sol** sous condition d'une hauteur maximale de 0,90 m lorsqu'ils sont situés dans une bande de 4 m à partir de la limite séparative, sauf impératifs techniques. Ne sont pas concernés par cette règle les exhaussements de sol liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

- Les abris de jardin, seulement si leur surface au sol n'excède pas 8 m², et dans la limite d'une construction de ce type par unité foncière.
- b). Les façades continues de plus de 30m de constructions d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont traitées avec des décrochements suffisants afin d'éviter la monotonie d'un caractère trop rectiligne et de favoriser l'individualisation des bâtiments
- c) Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.
- d) De plus en **secteur Ui**, les constructions et utilisations du sol doivent répondre aux conditions supplémentaires suivantes :
- ne pas être susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues,
 - qu'elle ne comporte pas de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
 - que le niveau du plancher le plus bas soit situé **à au moins 20 cm** au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.
- e) **Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** : tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document graphique en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- f) **La reconstruction ou la remise en état de bâtiments à l'identique** est autorisée nonobstant les dispositions des autres articles du règlement, avec toutefois, pour les secteurs **Ui** et **Uli**, les deux conditions supplémentaires suivantes pouvant impliquer un rehaussement :
- qu'elles ne comportent pas de niveaux enterrés partiellement ou en totalité,
 - que le niveau du plancher le plus bas soit situé **à au moins 20 cm** au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès charretier à une voie de desserte, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc...

Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation sans toutefois être excessifs.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de **10 %** de pente maximum sur une profondeur minimum de **5 m** comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Les groupes de plus de trois garages individuels ou de plus de trois places de stationnement doivent être disposés de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des parcelles et ne présenter qu'un seul accès charretier sur la voie publique.

L'aménagement des abords de chaque construction, de la voie publique à une entrée de la construction principale, assurera la sécurité et la commodité du déplacement des **personnes à mobilité réduite**, sauf impératif technique à justifier.

VOIRIE

Les voies de desserte avec circulation automobile à double sens présenteront les caractéristiques minimales ci-après :

- Largeur de la plate-forme : 8 m,
- Largeur de chaussée : 5 m.

Toutefois, pour les voies desservant 3 logements au plus et pour les voies à sens unique, la largeur minimale de plate-forme est portée à 6 m. Par ailleurs, des caractéristiques différentes pourront être admises pour une opération d'ensemble.

La **longueur des impasses** est limitée à 150 m (aire de retournement des véhicules comprise).

Les impasses de plus de 50 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour qui devra respecter un rayon minimum de 9 m.

Les dispositions du présent paragraphe 2 ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents et conformes à la réglementation en vigueur.

1 EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité suffisante.
- Toute nouvelle conduite de distribution publique doit répondre aux besoins nécessités, par la qualité de l'alimentation des futurs usagers en débit et pression et par les conditions à respecter en matière d'alimentation des poteaux d'incendie normalisés.
- En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2 ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Cependant, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.
- Dans les lotissements et ensembles de toute nature, les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public ne peuvent présenter, sauf impératif technique, qu'un seul point de rejet.
- L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des **eaux de piscine** est interdite dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres

- De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3 AUTRES RESEAUX

La mise en souterrain des nouvelles lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :

- **les voies ouvertes à la circulation des voitures**
- **les cheminements piétonniers**
- **les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.**

Toutefois en cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

A) Les constructions à destination de stationnement :

Elles devront respecter un recul d'au moins 6 m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier **ou sauf à justifier de la présence d'une cour d'évolution intérieure permettant les manœuvres des véhicules en dehors de la voie publique.**

B) Pour les autres constructions :

- soit en respectant un recul d'au moins ~~4 m~~ **2 m** par rapport à l'alignement
- soit à l'alignement de la rue ou du domaine public sur tout ou partie du bâtiment,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines, les abris de jardin, les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A) Toute construction édifée en limite séparative est interdite ~~sauf :~~

- ~~Si elle s'appuie à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin,~~
- ~~ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple),~~
- ~~ou s'il s'agit d'annexes de constructions principales,~~
- ~~les abris de jardin à la condition qu'ils ne soient pas implantés dans la prolongation directe d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6 m de la limite séparative.~~

~~Pour pouvoir être implantées en limite séparative les constructions doivent en outre répondre aux conditions suivantes :~~

- ~~• que leur affectation ne soit ni commerciale, ni artisanale ;~~
- ~~• s'agissant des annexes, qu'elles ne soient pas édifiées sur une longueur de plus 15 m d'un seul tenant.~~
- ~~• qu'il n'existe qu'une construction par limite séparative.~~
- ~~• Le respect de l'article U10.~~

B) Mis à part dans les cas ci avant où la construction en limite séparative est autorisée, les constructions Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles devront respecter une marge d'isolement telle que la distance (d) comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 m **3m** ($4-3 \leq d > H/2$).

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance (d) comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (Hb) et doit être au moins égale à 4 mètres **3 mètres** ($4-3 \leq d > Hb$).

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses constituant un lieu de vie, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

~~En outre, pour chaque tènement, la distance (d) comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et un point de l'une des limites séparatives, ne pourra être inférieure à 8 m ponctuellement par rapport à l'une des limites séparatives, sauf dans le cas d'un terrain jouxté par au moins deux voies ou emprises publiques.~~

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,
- Toute saillie de moins de 1,20 m **0,80m** par rapport au mur de façade.

C) Des implantations différentes pourront être autorisées, lorsque le projet intéresse un ensemble de parcelles contiguës d'un îlot ou d'une partie d'îlot dont la superficie est supérieure à 1 ha.

D) Les piscines doivent être implantées à au moins 2 m de distance de la limite séparative.

E) Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptés du respect des règles précédentes d'implantation par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

Aucun CES n'est fixé. pour les destinations autre que l'habitat.

~~Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.~~

~~Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.~~

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{Surface du terrain privatif}} \leq \text{CES}$$

N'entrent pas dans le calcul :

- ~~— Les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement et ce, même s'ils dépassent de l'emprise au sol de la construction principale, si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus, en continuité avec le sol naturel.~~
- ~~— Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :~~
 - ~~— Les piscines couvertes ou non couvertes.~~
 - ~~— Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.~~
 - ~~— Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.~~
 - ~~— Les tonnelles.~~

~~En secteurs **U1** et **U1i** : il n'est fixé aucun coefficient d'emprise au sol.~~

~~En secteur **Ug** : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,10.~~

~~Dans le reste de la zone : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.~~

~~Dans toute la zone : aucun CES n'est fixé pour les autorisations de construire portant sur la construction de 3 logements ou plus.~~

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- ~~— **5m 6m** à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain dont le sol naturel **n'excède pas 10 % de pente**, sauf décroché partiel de toiture ne dépassant pas 20 % du linéaire de sablière où la hauteur peut aller jusqu'à 6m.~~
- ~~— **6 m maximum** à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain dont le sol naturel **excède 10 % de pente.**~~

En tout point de la sablière ou de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 2,50 m.

D) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder ~~2,50 m~~ **6m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain) sauf si

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.
- ~~ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur est alors limitée à 5 m à la sablière ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain voisin.~~

~~Les constructions édifiées en limite avec les cheminements piétonniers ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder 2,50 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).~~

E) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

F) De plus, **en secteurs Ui et Uli**, le niveau de plancher le plus bas des constructions autorisées devra être situé **à au moins 20 cm** au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, en vertu des articles L.123-1 et R.111-21 ainsi que des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les Fiches Paysage.

Des dispositions différentes à toutes les prescriptions ci-après seront possibles :

- lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
- Ou lorsqu'elles permettront :
 - la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
 - ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ,
 - ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout

homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2. TOITURES

2.1 Formes de toitures :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie : s'il existe une **pen**te, elle doit respecter un **minimum de 35°** et un **maximum de 55°** excepté pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

~~Les **toitures terrasses** pour les bâtiments principaux d'habitation sont admises s'il s'agit :~~

- ~~— d'éléments de liaison entre toitures.~~
- ~~— de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales~~

~~Les **toitures terrasses** devront toutefois être inaccessibles permettant une vue sur la propriété riverain, elles sont à une distance de 4 m ou moins de celle-ci.~~

2.2 Matériaux de couverture pour les toits à pente :

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoise conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments **à pente de toit** seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principale et pour les **toitures des vérandas**.

2.3 Percements

Sur les **toitures visibles depuis les rues**, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :
 - soit par des murs en pierre ou maçonnes d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
 - soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
 - soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
 - soit par des haies vives,

Toutefois, les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

- Les éléments de clôture maçonnes seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4 .MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les **murs de clôture** en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Pour les nouvelles constructions, **les murs en pignon** de plus de 6 m à l'alignement des rues ne devront pas être aveugles, et les percements devront être disposés harmonieusement, tant dans le rythme de percement que dans leurs proportions.

Les **enduits extérieurs** doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable du pays.

Les **abris de jardin** peuvent être en bois.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc... ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc... ;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages, sauf s'il s'agit de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

5. MENUISERIES

Les nouveaux percements dans les bâtiments existants seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec celles existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, toute nuance de bois, le tout sans être agressif.

Une harmonie sera recherchée entre les différents éléments de menuiserie, d'huissierie et les ouvertures de clôtures d'une même construction.

6. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

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

Pour toute création de logement, que ce soit par constructions nouvelles, changements de destination ou extensions de l'existant, il est exigé en fonction de la surface de plancher un minimum de :

- une place de stationnement par logement de moins de 46 m²,
- deux places de stationnement par logement de 46 à 120 m² inclus,
- trois places de stationnement par logement de plus de 120 m².

Pour les autres destinations, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la nature de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante :

Activités tertiaires (bureaux...) :

- 2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface de plancher puis,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m² de surface de plancher.

Les commerces :

- 3 places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m² de surface de vente et de réserve puis,
- 1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m².

Equipements hôteliers et restaurants :

- Une place de stationnement par chambre,
- Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Etablissements industriels et artisanaux :

- Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

Modalités d'application

Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées, compte pour une tranche entière.

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

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

DISPOSITIONS DIVERSES :

Les groupes de plus de trois garages en bande le long des alignements ou des marges de recul pourront être interdits, sauf s'ils s'appuient à une clôture existante de même hauteur.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DEFINITION :

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau ou piscines).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

OBLIGATION DE PLANTATION

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par 200 m² de surface **d'espace libre**.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Toutefois, dans les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, la création d'espaces verts devra faire l'objet d'une réflexion cohérente avec les services instructeurs prenant en compte les espaces verts déjà existants.

Autour des parcs de stationnement de plus de 500 m², des aménagements paysagers peuvent être imposés selon l'environnement. Lorsque leur surface excédera 500 m², ils seront divisés en unités de 500 m² au plus, par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

De plus une préférence sera donnée aux essences indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents et des servitudes éventuelles qui peuvent grever le terrain, le C.O.S. ne pourra excéder :

- ~~0,30~~ **0,40** en zone **U**
- et ~~0,15~~ **0,20** en secteur **Ug**.

Il n'est pas fixé de COS en secteur **UI** et **Uli**.

En cas de division d'une propriété, et si les droits de construire sur la propriété ne sont que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division et dans la limite du C.O.S. appliqué respectivement sur chaque nouvelle parcelle. Cette règle ne vaut que pour les parties détachées depuis moins de 10 ans.

Un **dépassement du COS** de 15 % maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelable.

La limite du C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Il s'agit d'une zone affectée aux activités économiques acceptant l'habitat sous de strictes conditions. Elle figure dans la zone d'exposition au bruit comme indiqué dans le document graphique.

Cette zone comprend un secteur particulier UEp "paysage" déjà bâti mais dont la sensibilité visuelle par rapport à l'autoroute ressort de l'étude d'entrée de ville, ce qui justifie l'établissement de prescriptions particulières visant à la bonne intégration paysagère de ce secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à vocation agricole ou forestière,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UE2,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les carrières.

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

a) Sous condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives sont autorisées les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques et leurs annexes,
- d'entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située dans la zone UE ou AUE.

b) Les constructions d'habitation ainsi que leurs annexes sont autorisées (sauf les piscines) seulement si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone et qu'elles sont intégrées au bâtiment d'activité, et dans la limite de 100 m² habitables **(90 m² de surface de plancher en secteur UEp).**

c) Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

d) En outre, en secteur UEp, les projets et constructions doivent être compatibles avec le parti d'urbanisme de l'étude d'entrée de ville réalisée pour cette zone et les orientations d'aménagement et de programmation qui en découlent.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

En secteur UEp, la voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.

1 - ACCES

Il sera fait application de l'article U 3 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

En outre en secteur UEp, les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales ci-après :

- Largeur de la plate-forme : 9 m en double sens,
- Largeur de chaussée (hors stationnement et piste mixte) :
 - 6 m en double sens
 - 5 m en sens unique sauf pour les pénétrantes d'accès qui doivent rester à une largeur minimale de 6m.

La longueur des impasses est limitée à 300 m (aire de retournement des véhicules comprise).

Les impasses de plus de 120 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour qui devra respecter un rayon minimum de 9 m.

Les dispositions du présent paragraphe 2 « voirie » ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour l'ensemble de la zone UE et son secteur UEp, Il sera fait application de l'article U 4 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

Toutefois en secteur UEp certaines dispositions spécifiques se substituent au règlement de la zone U sur les points suivants :

S'agissant des eaux usées :

- Toute infiltration d'eaux usées dans le sol est interdite.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif ou semi collectif

d'assainissement selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques (effluents industriels notamment).

S'agissant des eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

S'agissant des eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récupérées dans des réservoirs collecteurs.

Toutefois, en cas de difficultés techniques (surface perméable insuffisante notamment), et en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

S'agissant des auteurs réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est exigée.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

En secteur UEp :

- Chaque construction située dans une marge de 50 m de la RD 905 devra avoir une façade sud ou une partie de façade sud implantée de manière parallèle à cette voie.

- La partie sud de la construction devra comprendre les parties "nobles" des bâtiments telles que les bureaux, les vitrines, les espaces d'accueil de la clientèle, sauf difficultés techniques liées à la nature de l'activité.

- Les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la voie.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif et pour les terrains riverains de deux

voies publiques ou plus.

Dans le reste de la zone, les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :

- **les voies ouvertes à la circulation des voitures**
- **les cheminements piétonniers**
- **les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.**

Toutefois en cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

Les constructions et installations doivent respecter un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

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

En secteur UEp :

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Dans le reste de la zone

Les constructions pourront être implantées en limite séparative. Dans cette hypothèse toutes les dispositions doivent être prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

Dans le cas où une marge d'isolement est observée, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points ($d > H/2$) et doit être au moins égale à ~~5 m~~ **3m**.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,
- Toute saillie de moins de ~~1,20 m~~ **0,80 m** par rapport au mur de façade.

~~Cependant, les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les dispositions soient prises, en particulier par l'établissement de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies, et qu'il existe une convention entre voisins, de jumelage, faisant l'objet d'un acte authentique.~~

~~Par ailleurs, à condition que leur affectation ne soit ni commerciale, ni artisanale, les constructions à usage exclusif de garage, nécessaires au stationnement des véhicules des habitants des logements construits sur le même terrain peuvent jouxter la limite séparative à la double condition :~~

- ~~• Qu'elles ne soient pas édifiées sur une longueur de plus de 15m d'un seul tenant ;~~
- ~~• Dans la limite d'une seule construction par limite séparative.~~
- ~~• Le respect de l'article UE10.~~

Toutefois dans toute la zone, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UEp :

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.

Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.

N'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement et ce, même s'ils dépassent de l'emprise au sol de la construction principale, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Le coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser ~~0,5~~. 0,6

Dans le reste de la zone :

Il n'est pas fixé de CES.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain, ne doit pas excéder :

- 6 m à la sablière ou à l'acrotère pour les bâtiments d'habitation,
- 7m à la sablière ou à l'acrotère pour les autres destinations.

En tout point de la sablière ou de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir

du sol naturel.

B) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

D) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain).

Toutefois, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

~~Les constructions édifiées en limite avec les cheminements piétonniers ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).~~

E) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

F) Pour les constructions sis dans la ZAC des Combets, et sauf en secteur **AUEp**, les niveaux **enterrés** totalement ou partiellement sont interdits.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

En secteur UEp

1 GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments c'est-à-dire ne pas dépasser du volume du bâtiment et ne pas porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 TOITURES

2.1 Forme de toitures

La hauteur de la toiture ne peut pas dépasser un tiers de la hauteur totale du bâtiment jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

2.2 Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier non peint, le shingle, le bois, le chaume.

Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2.3 Couleurs de toiture

Le noir ardoisé, le gris ardoisé et le rouge bordeaux ainsi que leurs déclinaisons, telles que le gris bleu, le rouge lie de vin, sont seules autorisées.

Les nuances claires ou criardes de ces trois couleurs sont interdites.

Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

3 MENUISERIES

Les teintes des menuiseries autorisées sont le vert sapin (vert PANT 362), le bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu) et le jaune (PANT 123), à moins que le pétitionnaire ne justifie l'utilisation d'autres couleurs en rapport avec les couleurs de son enseigne ou de son organisme.

En cas d'utilisation de bois, le traitement naturel (lazuré notamment) est autorisé.

Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

4 MATERIAUX ET COULEURS

Une **harmonie d'aspect** devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'utilisation du bois est préconisée.

Les couleurs de façades seront sur la base :

- de l'ocre et de ses déclinaisons telles que le saumoné,
- des tons pierre et du gris,
- du vert sapin, (vert PANT 362)
- du bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu)
- du jaune (PANT 123)
- teinte naturelle autorisée (lazuré vernis etc.) en cas d'utilisation de bois.

Toutefois, l'utilisation d'autres couleurs vives est autorisée sur une surface ne devant pas excéder 15% des façades lorsque cela se justifie par le besoin du pétitionnaire de reprendre les couleurs de son enseigne ou de son organisme.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs en dehors du contexte évoqué précédemment s'agissant de la nécessité de reprendre ponctuellement les couleurs d'une enseigne ou d'un organisme.

Les murs de clôture en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

5. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

1. Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m, de couleur vert sapin (vert PANT 362), jaune (PANT 123) ou bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu).
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, de couleur vert sapin (vert PANT 362), jaune (PANT 123) ou bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu), surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

2. Des dispositions différentes pourront être admises si nécessaire en vue d'assurer la sécurité des entreprises, lorsque la nature de l'activité le justifie et d'autres couleurs si elles sont liées à l'enseigne ou à l'organisme du pétitionnaire.

4. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

6 DIVERS

Les **installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), sauf impératif technique ne devront pas être visibles depuis la RD 905.

Les **réservoirs collecteurs** des eaux pluviales propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement en étant par exemple enterrés partiellement ou en totalité ou dissimulés au moins en partie par de la végétation.

Dans le reste de la zone

Il sera fait application de l'article U 11 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs (livraisons).

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement dont les dimensions devront être au minimum de :

- Longueur 5.5 m
- Largeur 2.7 m

Pour les autres destinations, le nombre maximal de places de stationnement pour véhicules légers est limité sur la base d'appréciation suivante, qui devra être appréciée en fonction du type d'activités et des besoins qu'elle génère, et de la qualité des transports en commun :

- Activités tertiaires/bureaux : maximum 50% de la surface de plancher existante et à créer (éventuellement en cas d'extension) en nombre de places de stationnement.
- Activités industrielles, artisanales et activités commerciales : maximum 55 % de la surface de plancher existante et à créer (éventuellement en cas d'extension) en nombre de places de stationnement, pour les établissements dont la surface de plancher excède 250 m².

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

En secteur **UEp**, les aires de stationnement de plus de cinq places devront être situées au nord ou à l'ouest du volume des bâtiments.

Les aires de stationnement publiques ne sont pas soumises à une quelconque forme de limitation au titre du présent article.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

En secteur UEp

Les marges de recul et d'isolement ne peuvent pas supporter des dépôts.

Les aires de stockages visibles depuis la RD 905 devront faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement de la voie de desserte, une marge de 3 m à partir de cet alignement sera traitée en espace végétalisé et entretenue.

Le traitement des **espaces arborés identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation et les fiches d'identification du Patrimoine** devra respecter les prescriptions énoncées par ces dernières.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites Fiches paysage, en application du 7° de l'article L123-5-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Dans le reste de la zone

DEFINITION :

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouverts de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau ou piscines).

Entrent également dans les espaces libres, les couvertures des garages ou autres locaux enterrés, partiellement ou en totalité, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol naturel.

OBLIGATION DE PLANTATION :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par 70 m² de surface **d'espace libre**.

La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.

~~A moins qu'il n'existe une clôture opaque, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardin d'agrément engazonné et planté : elles ne pourront supporter les dépôts.~~

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Des écrans boisés pourront être imposés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excédera 500 m², ils seront divisés en unités de 500 m² au plus, par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect de d'en réduire les nuisances.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les dépôts, les ateliers, etc... Leurs dimensions seront adaptées à leur fonction (ils consisteront, soit en haies vives à feuilles

persistantes, soit en plantations d'arbustes d'une largeur minimale de 3 m, soit en plantations denses d'arbres de haute tige d'une largeur minimale de 10 m).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Le COS ne pourra excéder **0,8**.

Un dépassement du COS de 15 % maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelable.

La limite du COS n'est pas applicable aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones AU1** : elles couvrent des secteurs destinés à l'habitat et comprennent un secteur AU1g de faible densité en raison de la sensibilité paysagère du site et la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.

- **Zone AU2** : elle couvre un secteur destiné à l'habitat à long terme et ne sera opérationnelle que suite à une procédure d'évolution du PLU.

~~- **Zone AUE** : elle couvre un secteur destiné aux activités économiques. Elle comprend un secteur AUEp dont la sensibilité paysagère est particulière.~~

CHAPITRE 1 : ZONE AU1

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU1

Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur réservée à l'urbanisation future de la commune à vocation principalement d'habitat pavillonnaire mais acceptant également quelques activités afin d'obtenir des zones d'animation.

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans une opération d'aménagement d'ensemble sur tout ou partie de la zone selon le cas (voir orientations d'aménagement **et de programmation**), dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

Elle comporte un secteur **AU1g** de faible densité en raison de la sensibilité paysagère du site et la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.

Elle figure pour partie dans la zone d'exposition au bruit comme indiqué dans le document graphique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre,
- les carrières,
- les occupations et utilisations du sol à vocation industrielle,
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- les abris pour animaux autres que les niches,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Sont autorisés :

- les occupations et utilisations du sol à **vocation artisanale**, y compris les installations classées soumises à déclaration, dans la mesure où elles sont compatibles avec un quartier d'habitat.
- les **commerces** dans la mesure où ils ne concourent pas à une surface de vente supérieure à 1.000 m²,
- les **entrepôts** que s'ils sont le complément d'une activité située dans la zone AU ou UC,
- les **exhaussements de sol** sous condition d'une hauteur maximale de 0,90 m lorsqu'ils sont situés dans une bande de 4 m à partir de la limite séparative, sauf impératifs techniques.
Ne sont pas concernés par cette règle les exhaussements de sol liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin, seulement si leur surface au sol n'excède pas 8 m², et dans la limite d'une construction de ce type par unité foncière.

b). Les façades continues de plus de 30m de constructions d'habitation ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont traitées avec des décrochements suffisants afin d'éviter la monotonie d'un caractère trop rectiligne et de favoriser l'individualisation des bâtiments

c) Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Il sera fait application de l'article U3 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

De plus, la voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement **et de programmation**.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application de l'article U 4 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

ARTICLE AU1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il sera fait application de l'article U 6 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles concourent à la satisfaction du parti d'aménagement exprimé dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application de l'article U 7 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

Toutefois, pour la zone AU de Derrière La Velle, des implantations différentes peuvent être admises lorsqu'elles concourent à la satisfaction du parti d'aménagement exprimé dans les orientations d'aménagement **et de programmation** (abords de la place centrale par exemple).

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application de l'article U 8 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Aucun CES n'est fixé pour les destinations autre que l'habitat.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain.

Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{Surface du terrain privatif}} \leq \text{CES}$$

N'entrent pas dans le calcul :

- Les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement et ce, même s'ils dépassent de l'emprise au sol de la construction principale, si un sol artificiel accessible est reconstitué au dessus, en continuité avec le sol naturel.
- Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :
- Les piscines couvertes ou non couvertes.
- Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.
- Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.
- Les tonnelles.

Le Coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser **0,4** en zone AU et **0,15** en secteur **AUg**.

De plus, toute opération devra prévoir 60 m² d'espace libre par logement (hors stationnement).

Il n'est pas fixé de CES

ARTICLE AU1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain ne doit pas excéder **5m-6m à la sablière ou à l'acrotère**.

Toutefois, dans le secteur de Derrière La Velle, afin de permettre la création de pôles d'animations un peu plus forts autour d'espaces centraux, une hauteur de 7 m à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain est autorisée aux abords et sur les espaces centraux de type place ou dans une bande de 25 m de part et d'autre de la voirie structurante (voirie primaire de la zone).

En tout point de la sablière ou de l'acrotère la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

B) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

C) La hauteur des **abris de jardins et des tonnelles** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 2,50 m.

D) Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder ~~2,50~~ **6m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain) sauf si :

- ~~il s'agit de bâtiments commerciaux, la hauteur est alors limitée à 3,50 m à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel riverain.~~
- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

~~Et uniquement pour la zone AU de Derrière La Velle :~~

- ~~elles font l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur est alors limitée à 5,50 m à la sablière ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel riverain.~~

~~E) Les constructions édifiées en limite avec les cheminements piétonniers ou espaces verts de moins de 6 m de largeur, ne pourront excéder 2,50 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain naturel).~~

F) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il sera fait application de l'article U 11 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT

Il sera fait application de l'article UC 12 du chapitre 1 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone UC.

ARTICLE AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il sera fait application de l'article U 13 du chapitre 2 du TITRE II du présent règlement, en ce qu'il régit la zone U.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

En secteur AUg : le COS est de ~~0,15~~ **0.20**

Dans le reste de la zone : le COS est de **0,4**

En cas de division d'une propriété et si les droits de construire sur la propriété ne sont que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division et dans la limite du C.O.S. appliqué respectivement sur chaque nouvelle parcelle. Cette règle ne vaut que pour les parties détachées depuis moins de 10 ans.

Un dépassement du COS de 15 % maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelable.

La limite du C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUE

~~Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur réservée à l'urbanisation future de la commune et de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche à vocation principale d'activités économiques qui ne trouvent habituellement pas leur place au sein d'un quartier d'habitat ou dont la localisation est préférentielle en zone d'activités, mais acceptant les logements uniquement lorsque ils sont liés et nécessaires à l'activité économique.~~

~~Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone et dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur et où ils sont compatibles avec le parti d'urbanisme de l'étude d'entrée de ville réalisée pour cette zone et les orientations d'aménagement qui en découlent.~~

~~Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.~~

~~Cette zone comprend un secteur particulier **AUEp** "paysage" dont la sensibilité visuelle par rapport à l'autoroute ressort de l'étude d'entrée de ville, ce qui justifie l'établissement de prescriptions particulières visant à la bonne intégration paysagère de ce secteur.~~

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :~~

- ~~— les constructions à usage hôtelier,~~
- ~~— le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.~~
- ~~— les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article AUE2,~~
- ~~— les parcs d'attractions ouverts au public,~~
- ~~— les dépôts de véhicules désaffectés,~~
- ~~— les carrières.~~
- ~~— l'activité de stockage de produits susceptibles d'être polluants pour la nappe tels les hydrocarbures sauf en secteur **AUEp**.~~

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

~~a) Toutes les occupations et utilisations du sol devront s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble de toute la zone compatible avec les orientations d'aménagement.~~

~~b) **Sont autorisés** :~~

~~- Sous condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives, les constructions et installations à usage :~~

- ~~• d'activités économiques et leurs annexes,~~
- ~~• d'entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située en zone AUE ou UE,~~

~~- L'habitation ainsi que ses annexes (sauf les piscines et abris de jardins) seulement si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone, dans la mesure d'un logement maximum par activité, intégré au bâtiment d'activité et de 90 m² de surface de plancher maximum.~~

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 ACCES ET VOIRIE

~~La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.~~

1. ACCES

~~Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès charretier à une voie de desserte, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.~~

~~Chaque fond ne disposera en principe que d'un seul accès charretier sur les voies de desserte, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.~~

~~Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, etc....~~

~~Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et disposés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation sans toutefois être excessifs.~~

~~Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate forme d'attente de **10 %** de pente maximum sur une profondeur minimum de **6 m** comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.~~

~~L'aménagement des abords de chaque construction, de la voie publique à une entrée de la construction principale, assurera la sécurité et la commodité du déplacement des **personnes à mobilité réduite**, sauf impératif technique à justifier.~~

2. VOIRIE

Les voies de desserte présenteront les caractéristiques minimales ci-après :

- Largeur de la plate forme : 9 m en double sens,
- Largeur de chaussée (hors stationnement et piste mixte) :
 - 6 m en double sens
 - 5 m en sens unique sauf pour les pénétrantes d'accès qui doivent rester à une

largeur minimale de 6m.

La longueur des impasses est limitée à 300 m (aire de retournement des véhicules comprise).

Les impasses de plus de 120 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour qui devra respecter un rayon minimum de 9 m.

Les dispositions du présent paragraphe 2 « voirie » ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

ARTICLE AUE 4— DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1—Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité suffisante.
- Toute nouvelle conduite de distribution publique doit répondre aux besoins nécessités, par la qualité de l'alimentation des futurs usagers en débit et pression et par les conditions à respecter en matière d'alimentation des poteaux d'incendie normalisés.
- En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2— Assainissement.

2.1. Eaux usées.

- Toute infiltration d'eaux usées dans le sol est interdite.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif ou semi collectif d'assainissement selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques (effluents industriels notamment).

2.2. Eaux pluviales.

- Eaux pluviales non propres :

~~En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessauteur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.~~

~~Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.~~

~~— Eaux pluviales propres :~~

~~Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récupérées dans des réservoirs collecteurs.~~

~~Toutefois, en cas de difficultés techniques (surface perméable insuffisante notamment), et en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.~~

3—Autres réseaux.

~~La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est exigée.~~

ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Sans objet.~~

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

En secteur AUEp :

~~—Chaque construction située dans une marge de 50 m de la RD 905 devra avoir une façade sud ou une partie de façade sud implantée de manière parallèle à cette voie.~~

~~—La partie sud de la construction devra comprendre les parties "nobles" des bâtiments telles que les bureaux, les vitrines, les espaces d'accueil de la clientèle, sauf difficultés techniques liées à la nature de l'activité.~~

Dans toute la zone :

~~Les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement de la voie soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la voie.~~

~~Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif et pour les terrains riverains de deux voies publiques ou plus.~~

~~ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES~~

~~Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.~~

~~Ne sont pas pris en compte pour le calcul :~~

- ~~• les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,~~
- ~~• toute saillie de moins de 1,20 m **0,80m** par rapport au mur de façade.~~

~~Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.~~

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

~~Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.~~

~~ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL~~

~~Le coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser 0,6.~~

~~ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS~~

~~A) Sauf en secteur **AUEp**, les niveaux enterrés totalement ou partiellement sont interdits.~~

~~B) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder **9 m en tout point de la sablière ou de l'acrotère**. Cette hauteur est limitée à **7 m** en secteur **AUEp**.~~

~~C) Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.~~

~~D) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.~~

~~ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR~~

~~1 GENERALITES~~

~~Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.~~

~~Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.~~

~~Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments c'est-à-dire ne pas dépasser du volume du bâtiment et ne pas porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.~~

2 TOITURES

2.1 Forme de toitures

~~En secteur **AUEp**, la hauteur de la toiture ne peut pas dépasser un tiers de la hauteur totale du bâtiment jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.~~

2.2 Matériaux de couverture

~~Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier non peint, le shingle, le bois, le chaume.~~

~~Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

2.3 Couleurs de toiture

~~Le noir ardoisé, le gris ardoisé et le rouge bordeaux ainsi que leurs déclinaisons, telles que le gris bleu, le rouge lie de vin, sont seules autorisées.~~

~~Les nuances claires ou criardes de ces trois couleurs sont interdites.~~

~~Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

3 MENUISERIES

~~En secteur **AUEp**, les teintes des menuiseries autorisées sont le vert sapin (vert PANT 362), le bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu) et le jaune (PANT 123), à moins que le pétitionnaire ne justifie l'utilisation d'autres couleurs en rapport avec les couleurs de son enseigne ou de son organisme.~~

~~En cas d'utilisation de bois, le traitement naturel (lazuré notamment) est autorisé.~~

~~Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

4 MATERIAUX ET COULEURS

Une **harmonie d'aspect** devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. L'utilisation du bois est préconisée.

Les couleurs de façades seront sur la base :

- de l'ocre et de ses déclinaisons telles que le saumoné,
- des tons pierre et du gris,
- du vert sapin, (vert PANT 362)
- du bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu)
- du jaune (PANT 123)
- teinte naturelle autorisée (lazuré vernis etc.) en cas d'utilisation de bois.

Toutefois, l'utilisation d'autres couleurs vives est autorisée sur une surface ne devant pas excéder 15% des façades lorsque cela se justifie par le besoin du pétitionnaire de reprendre les couleurs de son enseigne ou de son organisme.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs en dehors du contexte évoqué précédemment s'agissant de la nécessité de reprendre ponctuellement les couleurs d'une enseigne ou d'un organisme.

Les murs de clôture en aggloméré ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Toutefois des dispositifs différents pourront être aménagés pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, tous autres matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

5. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES (les couleurs de clôture mentionnées au paragraphe 1 sont imposées uniquement dans le secteur AUEp et non pas dans le reste de la zone).

1. Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnes d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m, de couleur vert sapin (vert PANT 362), jaune (PANT 123) ou bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu).
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, de couleur vert sapin (vert PANT 362), jaune (PANT 123) ou bleu Roy (Bleu foncé PANT Reflex Bleu), surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

2. Des dispositions différentes pourront être admises si nécessaire en vue d'assurer la sécurité des entreprises, lorsque la nature de l'activité le justifie et d'autres couleurs si elles sont liées à l'enseigne ou à l'organisme du pétitionnaire.

~~4. La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.~~

6-DIVERS

~~Les **installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), sauf impératif technique ne devront pas être visibles depuis la RD 905.~~

~~Les **réservoirs collecteurs** des eaux pluviales propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement en étant par exemple enterrés partiellement ou en totalité ou dissimulés au moins en partie par de la végétation.~~

ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

~~Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.~~

~~Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs (employés, clientèle, livraison...)~~

~~En secteur **AUEp**, les aires de stationnement de plus de cinq places devront être situées au nord ou à l'ouest du volume des bâtiments.~~

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Les marges de recul et d'isolement ne peuvent pas supporter des dépôts.~~

~~Les aires de stockages visibles depuis la RD 905 devront faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.~~

~~**En secteur AUEp**, en cas de recul des constructions par rapport à l'alignement de la voie de desserte, une marge de 3 m à partir de cet alignement sera traitée en espace végétalisé et entretenue.~~

~~Le traitement des **espaces arborés identifiés dans les orientations d'aménagement et les fiches d'identification du Patrimoine** devra respecter les prescriptions énoncées par ces dernières.~~

~~Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :~~

~~Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites Fiches paysage, en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.~~

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 : ZONE AU2

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU2

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen ou long terme et subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article AU2 2

ARTICLE AU2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas le développement cohérent du reste de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU2 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU2 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE AU2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU2 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU2 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles, acceptant les constructions et leurs annexes à usage agricoles ainsi que les habitations directement liées à l'activité.

Elle comporte un secteur Ai compris dans la zone inondable de l'Ouche.

SECTION I - 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 sauf :

- celles énoncées à l'article A 2
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

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

a) **En secteur Ai** : **sont seules autorisées** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements de sols qui leurs sont nécessaires.

b) Dans le reste de la zone sont autorisées :

- Les constructions et leurs annexes **nécessaires à l'activité agricole** y compris celles à usage d'habitation si ces dernières sont situées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les constructions et installations **accessoires à l'exploitation agricole** tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- Les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré.

c) Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de **10 %** de pente maximum sur une profondeur minimum de **6 m** comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.
- L'aménagement des abords de chaque construction, de la voie publique à une entrée de la construction principale, assurera la sécurité et la commodité du déplacement **des personnes à mobilité réduite**, sauf impératif technique à justifier.

2 – Voirie.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – Eau potable.

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité suffisante.
- En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable suffisant, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 – Assainissement.

2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Cependant, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des **eaux de piscine** est interdite dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres

- De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3 – Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est exigée.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

A) Les constructions doivent respecter un recul d'au moins ~~6 m~~ **3m** par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées, soit dans le prolongement de ceux-ci, sauf dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement, soit à l'alignement.

B) Par ailleurs les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance au moins égale à 20 m de l'emprise de **la Voie ferrée PARIS-LYON**.

C) Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes **de manière à assurer la sécurité**.

D) Les règles définies aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas **aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, si l'économie du projet le justifie.

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

A) Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de ~~6 m~~ **3m**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de ~~1,20 m~~ **0.80 m** par rapport au mur de façade.

B) **Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif** ne sont soumis à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives lorsque l'économie du projet le justifie.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A) En secteur **Ai**, le niveau de plancher le plus bas des constructions autorisées devra être situé au **moins à 20 cm au-dessus** du niveau des plus hautes eaux connues.

B) La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage unique d'habitation : **6 m à la sablière**.
- Pour les autres constructions : **12 m à la sablière**. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².

En tout point de la sablière la hauteur se mesure à partir du terrain naturel.

C) Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

D) La hauteur des **abris de jardins** et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

E) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES.

Les constructions, sauf les bâtiments agricoles, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les constructions annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles :

- lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources...) qui se traduisent par un aspect particulier.
- Ou lorsqu'elles permettront :
 - la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
 - ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable ,
 - ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
 - ou la réalisation de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2. TOITURES.

2.1 – Formes de toitures :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement (gîte par exemple) : s'il existe une **penne**, elle doit respecter **un minimum de 35° et un maximum de 55°** excepté pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

~~Les toitures-terrasses pour les bâtiments principaux d'habitation sont admises s'il s'agit :~~

- ~~• d'éléments de liaison entre toitures.~~
- ~~• de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.~~

~~Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.~~

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux règles sur la forme de toiture.

2.2 – Matériaux de couverture pour les toitures à pente :

Les bâtiments **à pente de toit** seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés ou gris ardoise,
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles ou elles sont autorisées).

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage agricole.

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas**.

3. MATERIAUX ET COULEURS.

Une **harmonie d'aspect** devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les **abris de jardins** peuvent être en bois.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc... ;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sauf s'il s'agit de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

4. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Les **murs de clôture en aggloméré ou en brique** qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits les **éléments en plastique**.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (matériel agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement dont les dimensions devront être au minimum de :

- Longueur 5.5 m
- Largeur 2.7 m

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, notamment pour les bâtiments ou installations agricoles.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois et forêts, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Cette zone comprend deux secteurs peu ou mal desservis par les équipements publics qu'il n'est pas prévu de renforcer. Ces deux secteurs bénéficient d'une constructibilité limitée afin de prendre en compte la préexistence des constructions à l'approbation du PLU.

- Secteur **Nc** à vocation mixte acceptant l'activité économique, l'agriculture mais pas l'habitat sauf l'existant.
- Secteur **Nss** correspondant au secteur de la carrière.

SECTION I - 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 non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

a) Dans l'ensemble de la zone sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements de sols afférents.
- Les abris pour animaux de pré.
- Les constructions ou installations liées à l'exploitation forestière ou aux activités cynégétiques.

b) En secteur **Nc** sont également admises :

- Les activités économiques liées aux loisirs et au tourisme dont les activités hôtelières de restauration, de centre équestre.
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions et installations annexes d'habitat (tels que garages, piscines, abris de jardin, etc....), sous condition d'être situées sur le même tènement qu'une habitation déjà existante en secteur **Nc**.
- les réfections et extensions mesurées d'habitations existantes sans que cela n'aboutisse à la création de nouveau(x) logement(s).
- Le changement de destination sans que cela n'aboutisse à la création de nouveau(x) logement(s) sauf pour les maisons éclosières ou le changement de destination créateur de logement est permis.

c) En secteur **Nss**, **sont également admises** :

- les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières et à la valorisation des matériaux, sous condition d'être liées à une carrière autorisée en cours d'exploitation.

d) Dans l'ensemble de la zone les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : Accès et voirie

Il sera fait application de l'article A3 du chapitre 1 du titre IV en ce qu'il régit la zone A.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Il sera fait application de l'article A4 du chapitre 1 du titre IV en ce qu'il régit la zone A.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur **Nc**, il sera fait application de l'article U6 du chapitre 2 du titre II en ce qu'il régit la zone U.

Dans le reste de la zone : il sera fait application de l'article A6 du chapitre 1 du titre IV en ce qu'il régit la zone A.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur **Nc**, il sera fait application de l'article U7 du chapitre 2 du titre II en ce qu'il régit la zone U.

Dans le reste de la zone : il sera fait application de l'article A7 du chapitre 1 du titre IV en ce qu'il régit la zone A.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N9 emprise au sol

Aucun CES n'est fixé pour les destinations autre que l'habitat.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol du volume hors œuvre du bâtiment, à la surface du terrain. Les balcons, les loggias, garages et vérandas attenants à la construction principale, les terrasses situées dans le prolongement des constructions et dépassant de plus de 0,80 m du sol, les débords de toiture ou tonnelles sont pris en compte dans le présent calcul.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{Surface du terrain privatif}} < \text{CES}$$

N'entrent pas dans le calcul :

- Les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement et ce, même s'ils dépassent de l'emprise au sol de la construction principale, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.
- Les annexes de la construction principale d'habitat non jointives à celle-ci et ne comprenant aucune pièce d'habitation soit notamment :
 - Les piscines couvertes ou non couvertes.
 - Les remises, garages, abris de jardins, locaux techniques.
 - Les équipements de loisirs et de jardin tels que terrain de tennis, manège de chevaux et abri d'animaux de petite taille.
 - Les tonnelles.

Le Coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser :

- **0,35** pour les premiers 1000 m² de terrain à bâtir ;
- **0,05** au delà

Article N10 : Hauteur des constructions

A) Principe

-En secteur **Nc**, il sera fait application de l'article U10 du chapitre 2 du titre I en ce qu'il régit la zone U.

De plus, la hauteur des nouvelles constructions et installations agricoles ne devra pas dépasser 12m maximum à la sablière par rapport au terrain.

-En secteur **Nss**, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 12m maximum à la sablière par rapport au terrain ou 14 m hors tout.

- Dans le reste de la zone **N**, la hauteur des nouvelles constructions autorisées ne doit pas excéder 5m maximum à la sablière par rapport au terrain.

B) Modalités d'application

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

C) Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

Article N11 : Aspect extérieur

En secteur **Nc** : il sera fait application de l'article U11 du chapitre 2 du titre II en ce qu'il régit la zone U.

Dans le reste de la zone : il sera fait application de l'article A11 du chapitre 1 du titre IV en ce qu'il régit la zone A.

Article N12 : Stationnement des véhicules

En secteur **Nc** : il sera fait application de l'article U12 du chapitre 2 du titre II en ce qu'il régit la zone U.

Dans le reste de la zone, il sera fait application de l'article A12 du chapitre 1 du titre IV en ce qu'il régit la zone A.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.