

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

Ville de
St Jean en Royans

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

P.L.U. approuvé : 10 Février 2014

Modification simplifiée approuvée le : 27 Mars 2017

DECAUVILLE Jean - Urbaniste – Mandataire. 26150 Die.
BLANCHET Pascale - Urbaniste – Cotraitante. 26500 Bourg les Valence.
ARNOUX Sylvain – Architecte Infographiste - Cotraitant. 26190 Saint Nazaire en Royans.
O TTOMANI Emilie. RACINES. I.a.p. - Paysagiste - Cotraitante. 26300 Bourg de Péage.



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

SOMMAIRE

LE PRÉSENT RÈGLEMENT D'URBANISME EST DIVISÉ EN CINQ TITRES :

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	
ARTICLE 2 - Division du territoire en zones	
ARTICLE 3 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	
ARTICLE 4 - Règles applicables aux éléments de paysage identifiés et aux immeubles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques	
ARTICLE 5 - Règles applicables aux secteurs répertoriés en zone humide	
ARTICLE 6 - Reconstruction	
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Règles applicables à la zone UA	8
Règles applicables à la zone UB	15
Règles applicables à la zone UC	24
Règles applicables à la zone UE	32
Règles applicables à la zone UL	38
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	
Règles applicables à la zone AU	46
Règles applicables à la zone AUo	51
Règles applicables à la zone AUoE	58
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	
Règles applicables à la zone A	64
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	
Règles applicables à la zone N	72

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint Jean en Royans.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 123.1-5 et R 123.11 à R123.12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître :

- **Les zones urbaines dites « zones U »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - La zone UA
 - La zone UB
 - La zone UC
 - La zone UE
 - La zone UL

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - Les zones AU « fermées »
 - La zone AU
 - Les zones AU « ouvertes »
 - La zone AUo
 - La zone AUoE

- **Les zones agricoles dites « zones A »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - La zone A

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - La zone N

Sur les documents graphiques du règlement, figurent en outre :

- Les espaces boisés classés schémas à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels que les inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.
- Dans les zones U, les documents graphiques font également apparaître les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Dans les zones U et AU, les documents graphiques font également apparaître :
 - Les secteurs délimités en application du « a » de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et de la date à laquelle la servitude sera levée ;
 - Les emplacements réservés en application du « b » de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
 - Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;
- Dans la zone A, les documents graphiques font également apparaître les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE 3 - RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION, D'ÉROSION OU D'ÉBOULEMENT

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques conformément aux dispositions en vigueur.

Dans ces secteurs et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

3-1 Secteurs à risques d'inondation de La Lyonne

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame dénommée « **Secteurs à risques d'inondation de La Lyonne** ».

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création de sous-sol,
- la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes.
- Toutes constructions nouvelles, à l'exception de celles énumérées ci-dessous, et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Peuvent être autorisés :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants.
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduites.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - ↳ **d'habitation** aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc).
 - ↳ **professionnel** (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - ↳ **d'ERP (Etablissement Recevant du Public)** quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques devront être installés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence.
- Les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou constructions annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m².
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.

Dans ces secteurs, la cote de référence est fixée à :

■ + 70 cm par rapport au TERRAIN NATUREL (TN)

3-2 Secteurs à risques d'inondation ou d'érosion concernant les talwegs, vallats, ruisseaux et ravines non zonés mais identifiés sur le fonds de plan IGN 1/25 000 :

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m²,
- Autorisation d'extensions limitées des constructions existantes à la condition que le niveau du plancher soit situé à 3 m au-dessus du niveau du fond du ravin.

ARTICLE 4 - RÈGLES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS ET AUX IMMEUBLES REPÉRÉS PAR UNE TRAME SPÉCIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En application de l'article L. 123-1-5-7°, des éléments de paysage, des monuments, immeubles, sites, espaces publics, îlots et secteurs ont été identifiés sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage, ou en tant qu'éléments construits, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier. Des prescriptions particulières sont définies de manière à assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme. Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7à de l'article L. 123-1-5.

ARTICLE 5 - RÈGLES APPLICABLES AUX SECTEURS RÉPERTORIÉS EN ZONES HUMIDES

Toute zone humide protégée et identifiée par une trame au règlement graphique, exceptée celle identifiée sur les zones U, AU situées en rive gauche de la Lyonne, et celle identifiée sur les secteurs Ah, ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou affouillement susceptible de détruire les milieux présents. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou nécessaires à sa valorisation sont admis.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre non dû à des risques naturels et situé hors zone à risque est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre-ville et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : dispositions particulières.

Cette zone comprend le secteur UAc visant à maintenir les activités de commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles.

Dans le quartier « Clos Lambert » , la zone UA fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les entrepôts commerciaux autres que ceux mentionnés à l'article UA2,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières et les mines
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

1.2. De plus, est interdit dans le secteur UAc :

- Le changement de destination des locaux existants à usage de commerces et de services, et localisés en rez-de-chaussée d'immeubles, pour des destinations à usage d'habitation ou de garage.

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

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les entrepôts doivent être liés à une activité de commerce ou de service attenante ou implantée à proximité immédiate.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

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

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Toute modification ou extension du réseau moyenne tension, ou bien du réseau de téléphone, doit être réalisée en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois:

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés dans la limite de la marge existante ;
- Un recul minimum d'un mètre est imposé :
 - aux bassins des piscines,
 - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être édifiée sur une au moins des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 2 mètres. Cette limite ne s'applique pas à l'existant dépassant cette hauteur qui ne pourra être augmentée après travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1. Implantation des constructions

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2. Aspect des constructions

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

11.3. Bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile canal ou de la tuile mécanique type « Saint Vallier », de préférence de couleur unie.
- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.
- Les gouttières pendantes et leurs descentes auront l'aspect de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...- doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice

11.4. Constructions neuves

Tout projet de construction nouvelle, pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façades,
- L'implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux, leurs couleurs, et leur impact dans le contexte environnant Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

11.5. Equipements techniques - Cas général

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

11.6. Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.7. Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.8. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit d'un mur plein, soit réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques constitués d'un mur plein, seront réalisés soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

11.9. Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementées.

ZONE UB

Zone urbaine mixte de densité moyenne à élevée à vocation dominante d'habitat collectif et individuel, de commerces, de services, correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers É dominante d'habitat pavillonnaire.

Cette zone comprend :

- le secteur **UBa** comportant des dispositions particulières en rapport avec la protection du monument inscrit (clocher de l'église)
- le secteur **UBb** où le changement de destination des constructions à usage d'activités en habitation est interdit

La zone UB est partiellement couverte par deux servitudes dénommées SP, Secteurs de Projets, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12- b du code de l'urbanisme.

Dans la zone UB ont été identifiés sur les documents graphiques :

- des terrains cultivés à protéger (TCP) au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

Dans le quartier « Chaux Ouest », la zone UB et le secteur UBa font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le quartier « Les Alliers », la zone UB fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UB2,
- Les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UB2,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB2,
- Les carrières et les mines,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme
- Toute construction ou utilisation du sol sur les terrains cultivés à protéger (TCP) de nature à compromettre la conservation des espaces en jardins est interdite.

1.2. De plus, est interdit dans le secteur UBb :

- Le changement de destination des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, pour des destinations à usage d'habitation.

1.3 Dans les secteurs de projet définis en application des articles L.123-2 a et R.123-12 b du code de l'urbanisme, toute construction ou installation nouvelle, ou extension des constructions existantes, sont interdites, à l'exception de l'extension des habitations existantes dans les conditions définies à l'article UB2 paragraphe 3.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UB, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les entrepôts doivent être liés à une activité de commerce ou de service attenante ou implantée à proximité immédiate.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou qu'elles soient liées à des activités artisanales existantes, et que ces installations présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

2.2 Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP)

Dans les secteurs identifiés comme terrains cultivés à protéger, les serres et les abris pour le jardinage doivent être des structures légères et sans fondations. Les abris de jardin ne sont autorisés que si leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

2.3 Dans les secteurs de projet (SP)

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des habitations existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher par habitation existante.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux terrains aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul. Si la hauteur mesurée au niveau de la limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit de la construction est supérieure à 6 m, la construction doit s'implanter obligatoirement en recul des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Toutefois,

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
 - de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative,
 - d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante ;
- Les bassins des piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 1mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

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

Non réglementée

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans les quartiers des Alliers et de Chauv Ovest, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ces quartiers.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Implantation des constructions dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2 Architecture et aspect des constructions

➤ Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa :

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

➤ **Dans le secteur UBa :**

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

11.3. Concernant le bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile canal ou de la tuile mécanique type « Saint Vallier », de préférence de couleur unie
- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges
- Les gouttières pendantes et leurs descentes auront l'aspect de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...- doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice

11.4. Concernant les constructions neuves

Tout projet de construction nouvelle, pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façades,
- L'implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux, leurs couleurs, et leur impact dans le contexte environnant

Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

11.5. Eléments d'ordre technique dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa :

➤ **Equipements techniques**

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou annexes, soit dans les murs des clôtures, ou bien implantés selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer, de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

➤ **Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture**

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène,
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

➤ **Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs**

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.6. Clôtures dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits. En limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murets et les murs de clôture seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit de part et d'autre.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

11.7. Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales au patrimoniales.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- ↪ **Pour les constructions à usage d'habitation:**
 - 1 place de stationnement pour toute surface de plancher créée lorsqu'elle est inférieure à 50 m²
 - 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créée comprise entre 50 m² et 200 m²,
 - 3 places de stationnement pour toute surface de plancher atteignant 200 m² et plus.
 - Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 200 m² de surface de plancher créée.
- ↪ **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- ↪ **Pour les hôtels:** une place de stationnement par chambre.
- ↪ **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt :** une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage couvert d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un « deux roues » (surface minimale de 1m²) par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

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

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les voies nouvelles de plus de 5 m d'emprise créées dans le cadre d'opérations d'ensemble doivent être plantées d'alignement d'arbres de haute tige d'essence locale.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doivent être aménagés en espaces communs végétalisés.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à une limite de zone naturelle, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non règlementées.

ZONE UC

Zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat groupé ou individuel, de commerces, de services. Elle correspond aux secteurs d'extension urbaine en périphérie de l'agglomération à dominante d'habitat pavillonnaire, aux hameaux ou groupes d'habitation dans l'espace rural présentant des potentialités de développement.

Cette zone comprend :

- le secteur **UCa** comportant des dispositions particulières en rapport avec la protection du monument inscrit (clocher de l'église),
- le secteur **UCc** représentant les hameaux en secteur rural, et comportant des règles spécifiques pour les clôtures.

Dans la zone UC ont été identifiés :

- des terrains cultivés à protéger (TCP) au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- Les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UC2,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UC2,
- Les carrières et les mines,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme
- Toute construction ou utilisation du sol sur les terrains cultivés à protéger (TCP) de nature à compromettre la conservation des espaces en jardins est interdite.

De plus, sont interdits dans le secteur UCc :

Les murs de clôtures « pleins », lorsqu'ils sont édifiés sur une ou plusieurs limites séparatives.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UC, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les entrepôts commerciaux doivent être liés à une activité de commerce ou de service attenante ou implantée à proximité immédiate.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou à des activités artisanales existantes, et que ces installations présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

2.2. Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP)

Dans les secteurs identifiés comme terrains cultivés à protéger, les serres et les abris pour le jardinage doivent être des structures légères et sans fondations. Les abris de jardin ne sont autorisés que si leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois,

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Toutefois,

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
 - o de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative,
 - o d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante ;
- Les bassins des piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Implantation des constructions dans l'ensemble de la zone UC y compris le secteur UCa :

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2 Architecture et aspect des constructions :

- Dans l'ensemble de la zone UC, y compris le secteur UCa :

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

- Dans le secteur UCa :

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

11.3 Concernant le bâti existant

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile canal ou de la tuile mécanique type « Saint Vallier », de préférence de couleur unie

- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges
- Les gouttières pendantes et leurs descentes auront l'aspect de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...- doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice

11.4 Concernant les constructions neuves

Tout projet de construction nouvelle, pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façades,
- L'implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux, leurs couleurs, et leur impact dans le contexte environnant

Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

11.5 Eléments d'ordre technique dans l'ensemble de la zone UC y compris le secteurUCa

➤ Equipements techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou annexes, soit dans les murs des clôtures, ou bien implantés selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer, de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

➤ Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène,
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

➤ Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.6 Clôtures dans l'ensemble de la zone UC y compris le secteur UCa

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits. En limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murets et les murs de clôture seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit de part et d'autre.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

11.7 Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- ↻ **Pour les constructions à usage d'habitation:**
 - 1 place de stationnement pour toute surface de plancher créée lorsqu'elle est inférieure à 50 m²
 - 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créée comprise entre 50 m² et 200 m²,
 - 3 places de stationnement pour toute surface de plancher atteignant 200 m² et plus.
 - Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 200 m² de surface de plancher créée.
- ↻ **Pour les bureaux et services :** une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- ↻ **Pour les hôtels:** une place de stationnement par chambre.
- ↻ **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt :** une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

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

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les voies nouvelles de plus de 5 m d'emprise créées dans le cadre d'opérations d'ensemble doivent être plantées d'alignement d'arbres de haute tige d'essence locale.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doivent être aménagés en espaces communs végétalisés.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à une limite de zone agricole ou naturelle, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole ou naturel. Ces plantations sont obligatoires également en limites séparatives dans le secteur UCc.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

La zone UE est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des activités économiques à vocation dominante d'activités industrielles, artisanales, de services, et commerciales.

Cette zone est impactée par le secteur à risque d'inondation de la Lyonne.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans la zone UE ont été identifiés des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UE 2,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - l'habitation soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone
 - la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment principal d'activités,
 - que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 150 m², et que cette surface ne dépasse pas la surface de plancher à usage d'activités

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes non liées à une activité existante sont autorisées à condition que l'extension de la surface de plancher par construction neuve ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les piscines et les annexes à l'habitation doivent être liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher de chaque annexe à l'habitation est limitée à 20 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), et doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales comme les eaux de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, infiltrées directement dans le sol ou évacuées par un dispositif de surface drainant.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de dépôt ou de surfaces imperméabilisées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés...).

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Les constructions s'implanteront dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 10 m par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge de recul existante.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à l'existant dépassant cette hauteur qui ne pourra être augmentée après travaux.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect général

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux. Ainsi, les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont autorisés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.2 Climatiseurs : Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

11.3 Enseignes : Les enseignes doivent être intégrées dans le plan de la façade.

11.4 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation.

11.5 Abords constructions

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- ✚ **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créer à usage d'habitation
- ✚ **Pour les bureaux et services** : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- ✚ **Pour les hôtels**: une place de stationnement par chambre.
- ✚ **Pour les commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition
- ✚ **Pour les constructions à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôt** : une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher d'activité. Cette norme est ramenée à une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement de plus de 100 m² ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Le long des limites séparatives, et en limite des zones UC, A, et N, les clôtures devront être doublées par une haie vive composée de plusieurs essences locales. Cette disposition n'est pas obligatoire le long des limites séparatives situées en bordure de la Lyonne.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UL

La zone UL correspond aux espaces occupés, ou destinés à accueillir des activités de détente, de sport et de loisirs, de services publics, d'accueil et d'hébergement touristique.

Cette zone comprend **le secteur ULc** réservé à des équipements culturels.

La zone UL est impactée par le secteur à risque d'inondation de la Lyonne.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans la zone UL ont été identifiés des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou par une trame spécifique sur les documents graphiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage d'entrepôts non liées à une activité commerciale attenante,
- Les installations classées non liées à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les aires de dépôts ou destockage,
- Les dépôts de véhicules usagés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés
- Les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à une activité d'hébergement touristique, de loisirs, ou culturelle.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

De plus, sont interdits dans le secteur ULc :

- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone UL, y compris dans le secteur ULc, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.2 Dans l'ensemble de la zone UL, et en dehors du secteur ULc, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités de détente, de sport, de loisirs, de culture, d'accueil ou d'hébergement touristique, et pratiquées dans la zone, ainsi que celles nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de la zone et à condition qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'extension ou l'aménagement des équipements collectifs existants publics ou privés, et quel que soit leur vocation.

2.3 Dans le secteur ULc, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont liées aux activités liées à la vocation culturelle du secteur, ou à des activités culturelles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie ;
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Toutefois :

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
 - o de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative,
 - o d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante;
- Les bassins des piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans le secteur **ULc**, cette hauteur maximum est portée à 6 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Implantation des constructions

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2 Architecture et aspect des constructions

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

11.3 Equipements techniques

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou annexes, soit dans les murs des clôtures, ou bien implantés selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer, de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

11.4 Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène,
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.5 Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.6 Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits. En limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murets et les murs de clôture seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit de part et d'autre.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

11.7 Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7Ç du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Notamment, le nombre de places de stationnement devra être suffisant pour répondre aux besoins de la fréquentation touristique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

- ↳ **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créée à usage d'habitation.
- ↳ **Pour les bureaux et services** : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- ↳ **Pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre.
- ↳ **Pour les restaurants** : au minimum 1 place pour 10 m² de salle de restaurant. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou les abris pour les deux roues.

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

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions ou des aménagements réalisés pour l'accueil et l'hébergement touristique, seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant.

Les espaces libres de constructions non occupées par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables et entretenus sur la totalité de leur surface

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à une limite de zone agricole ou naturelle, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace agricole ou naturel.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

La coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation dominante habitat, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Les zones AU des Bédards et des Chaux font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques relatives à ces quartiers.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les piscines
- Les antennes relais de radio télécommunication. ;
- Les éoliennes,
- Les murs de clôture,
- Toute construction à l'exception des constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans les conditions définies à l'article AU2.

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

2.1 Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans les zones AU des Bédards et des Chaux, l'aménagement du réseau de voirie doit être compatible avec le schéma des futures voies, et liaisons, défini dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à chacun de ces quartiers.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3 Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires

Tout nouveau de raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 3 mètres.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,70 m. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Adaptation au terrain

D'une façon générale, les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

11.2 Clôtures

En cas de pose de clôtures, celle-ci doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques :

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

La coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementées.

ZONE AUo

La zone AUo est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- ❖ La zone **1AUo** des Chaux
- ❖ La zone **2AUo et la zone 3AUo** des Bédards

Les zones AUo des Bédards et des Chaux font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour chacune de ces zones, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » définies sur chacun de ces quartiers.

La zone 1AUo des Chaux, **la zone 2AUo et la zone 3AUo** des Bédards peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement et de programmation portant sur la totalité de chacune de ces zones.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité ou de service et implantée dans la zone AUo,
- Les carrières et les mines,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'artisanat, de services, de bureaux, d'hôtels ou restaurants, ou, d'équipements collectifs, si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2.

ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone AUo que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
 - d'hôtel restaurant,
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat,
- Les aires publiques de stationnement, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités,

2.3 Les occupations et utilisations ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les OAP définies sur les quartiers concernés.

Dans les zones 1 AUo et 3 AUo, un minimum de 20 % du programme de logements doit être affecté à des logements sociaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2. Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Dans chacune des zones, la desserte interne des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document « OAP » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Dans chacune des zones 2AUo et 3AUo des Bédards, le réseau d'eau potable devra être maillé pour assurer l'alimentation de l'ensemble des zones AUo du quartier.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.2 Electricité – Télécommunications et autres réseaux filaires

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux, ainsi que la distribution, seront à réaliser par câbles souterrains.

ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'alignement ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques. En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder :

- 12 mètres dans la zone 1AUo des Chaux,
- 6 mètres dans les zones 2AUo des Bédards.
- 9 mètres dans les zones 3AUo des Bédards.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Implantation des constructions

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

11.2 Architecture et aspect des constructions

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

11.3 Equipements techniques

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou annexes, soit dans les murs des clôtures, ou bien implantés selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer, de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Les portes et les coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

11.4 Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène,
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.5 Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.6 Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits. En limite séparative la clôture pourra être constituée Également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murets et les murs de clôture seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit de part et d'autre. Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et doit être aménagé conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur chacune des zones.

Stationnement des deux roues

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage couvert d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un « deux roues » (surface minimale de 1m²) par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir une surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE AUo 13- OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, ainsi que les plantations doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur chacune des zones. La continuité des cheminements et voie « douces » doit être assurée dans chacune des zones et s'accompagner d'un traitement paysager en compatibilité avec les orientations d'aménagement. Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

ARTICLE AUo 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE AUo 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE AUo 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.

ZONE AUoE

La zone AUoE est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques, et destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

La zone AUoE des Dodoux fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour cette zone, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » définies sur le quartier des Dodoux.

La zone AUoE des Dodoux peut accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUoE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUoE 2,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les murs de clôture,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE AUoE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone AUoE ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - l'habitation soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone
 - la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment principal d'activités,
 - que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 150 m², et que cette surface ne dépasse pas la surface de plancher à usage d'activités

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes non liées à une activité existante sont autorisées à condition que l'extension de la surface de plancher par construction neuve ne dépasse pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les piscines et les annexes à l'habitation doivent être liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher de chaque annexe à l'habitation est limitée à 20 m².

Et ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Ces constructions et occupations du sol doivent être desservies par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) qui seront réalisés en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur le quartier des Dodoux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUoE 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront être réalisés en compatibilité avec les « OAP » définies sur le quartier des Dodoux.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte des constructions ou des opérations ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document « OAP » relatif au quartier des Dodoux.

ARTICLE AUoE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640-641 du Code Civil), et doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales comme les eaux de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, infiltrées directement dans le sol ou évacuées par un dispositif de surface drainant. Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de dépôt ou de surfaces imperméabilisées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés...).

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

4.3 Electricité et téléphone

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUoE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois:

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE AUoE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 5 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 10 m par rapport à la limite de ces zones devra être impérativement respectée.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dans la limite de la marge de recul existante.

ARTICLE AUoE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementée.

ARTICLE AUoE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE AUoE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas à l'existant dépassant cette hauteur qui ne pourra être augmentée après travaux.

ARTICLE AUoE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

11.1 Aspect général

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux. Ainsi, les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont autorisés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.2 Climatiseurs : Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

11.3 Enseignes : Les enseignes doivent être intégrées dans le plan de la façade.

11.4 Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur.

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation.

11.5 Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUoE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé :

- ↪ **Constructions à destination de bureaux ou de services** : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.
- ↪ **Constructions à usage hôtelier** : une place de stationnement par chambre
- ↪ **Constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créée à usage d'habitation.
- ↪ **Constructions à destination de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- ↪ **Constructions à usage industriel, d'artisanat ou d'entrepôt** : une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher d'activités.
 - Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 200 m² de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

ARTICLE AUoE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement de plus de 100 m² ouvertes au public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Le long des limites séparatives, et en limite des zones UC, A, et N, les clôtures devront être doublées par une haie vive composée de plusieurs essences locales.

ARTICLE AUoE 14 - COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE AUoE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUoE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend :

- **Le secteur AP**, identifié comme espace agricole dont la protection est renforcée et où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites,
- **Le secteur Ah**, secteur de la zone Agricole comportant en outre des constructions existantes à usage d'activité non agricole dans lequel des constructions annexes ou des constructions liées à l'activité existante pourront être autorisées.
- **Le secteur Aht**, secteur de la zone Agricole dans lequel les constructions à destination d'hébergement touristiques sont autorisées.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

La zone A est impactée par les secteurs à risques d'inondation de La Lyonne.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans la zone A ont été identifiés des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

La zone A est impactée par **les secteurs répertoriés en zone humide**: Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant la zone humide, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A 2.

Dans la zone humide identifiée sur le secteur Ah, les piscines et les annexes non attenantes au bâti existant sont interdites

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone Agricole, y compris dans les secteurs Ah, Aht et AP, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exception des installations photovoltaïques au sol.

2.2 Dans la zone A (à l'exclusion des secteurs Ah et AP), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (l'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
- Les constructions agricoles autres que celles à usage d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dément justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être :
 - nécessaires à l'exploitation agricole,
 - situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;
 - et limitées à 120 m² d'emprise au sol extensions comprises.
- Le changement de destination à des fins d'habitation, ou à des fins d'activités artisanales ou de services, d'un bâtiment agricole repéré au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le haut du mât et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales, ne dépasse pas 12 mètres.

2.3 Seules sont autorisées dans le secteur Ah, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité existantes à la date d'approbation de la révision du PLU dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), et à condition que la hauteur de la construction constituant l'extension ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant
- Le changement de destination à des fins d'habitation, ou à des fins d'activités artisanales ou de services, d'un bâtiment agricole repéré au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article R.123-12-2 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition de préserver le caractère architectural et patrimonial du bâtiment.

2.4 Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Ah et Aht mais à l'exclusion des secteurs Ap et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

2.5 Dans le secteur Aht, sont également autorisées, en plus des constructions autorisées en zone A, les constructions et installations à destination d'hébergement touristique dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. A défaut du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2

Assainissement

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera obligatoire en l'absence de réseau d'eau pluviale. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature pédologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Electricité – Télécommunications

Tout nouveau branchement au réseau de distribution d'électricité, ou bien au réseau de téléphone, doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout bâtiment rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordé au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général et liés à l'usage de la voie (abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Toute construction ou partie de construction doit être édifée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m et à la demi-hauteur de la construction.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative;
- aux constructions et ouvrages, de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres pour les habitations et les hébergements touristiques.

Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative et à 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux ;
- aux installations à caractère technique nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Architecture

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faîtage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les bâtiments agricoles devront, par leur aspect extérieur, par leur épandage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux.

11.2 Adaptation au terrain et aménagement des abords

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou affouillements de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

11.3 Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- ❖ être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- ❖ en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.4 Paraboles et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.5 Eléments annexes

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

11.6 Clôtures

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être constituées de haies vives variées. Ces haies peuvent être doublées ou non d'un grillage à mailles soudées.

Dans le secteur Ah : Les grillages pourront être posés sur un muret (d'une hauteur maximum de 0,50 m), et en limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Les murets seront réalisés en pierre ou enduit de part et d'autre de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre, seront obligatoirement reconstruits en pierres.

11.7 Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies mono spécifiques en limite des parcelles. Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou la construction d'installations techniques (serres,...) ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil ...).

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementées.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit de secteurs équipés ou non, comportant des richesses naturelles et forestières à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'exploitations forestières ;
- du caractère d'espaces naturels de ces secteurs.

Cette zone comprend :

- Le secteur **Na** correspondant aux installations de l'aérodrome où on autorise l'extension des constructions existantes et des installations liées au fonctionnement de l'aérodrome
- Le secteur **Nh** secteur de la zone naturelle pouvant comporter des constructions existantes à usage d'activités telles que, hôtel-restaurant, gîte ou autre,
- Le secteur **NL** : autorisant aménagement et équipements légers pour loisirs
- Le secteur **NS** correspondant aux secteurs répertoriés comme espaces naturels sensibles d'intérêt écologique, biologique ou scientifique sur plan de la biodiversité.

La zone N, ainsi que les secteurs Nh, NL, et Ns sont impactés par le secteur à risque d'inondation de la Lyonne.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 3 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone N est impactée par **les secteurs répertoriés en zone humide**: Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant la zone humide, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans la zone N ont été identifiés des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article N 2 ci-après.

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

2.1 Dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Dans le secteur Nh, sont également autorisées, les occupations et utilisations suivantes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'aménagement et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activité existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que la hauteur de la construction constituant l'extension ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant ;

2.3 Dans le secteur Na, sont également autorisées, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions, équipements collectifs, installations, et aires de stationnement liées et nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de l'aérodrome.

2.4 Dans le secteur NL, sont également autorisées, les occupations et utilisations suivantes, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les équipements collectifs légers liés à la fréquentation touristique des lieux et aux activités de vol libre : abri, sanitaires, mobilier urbain, signalétique, ou sanitaires, à condition qu'ils soient raccordés au réseau d'assainissement collectif.

2.5 Sont autorisés dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations suivantes, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière dans le respect des conditions définies ci-après :
 - o Les constructions nouvelles ne doivent pas être à usage d'habitation
 - o Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - o Elles doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée.

2.6 Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nh et NI mais à l'exclusion des secteurs Ns et Na et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

3.2 Voirie

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable

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

A défaut du réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage, ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Eaux pluviales :

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration à la parcelle sera obligatoire en l'absence de réseau d'eau pluviale. Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet éventuel dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil), doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols, et ne doivent pas aggraver l'écoulement sur les fonds voisins.

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Dans ce cas, toute construction rejetant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation en vigueur. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature pédologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Electricité – Télécommunications

Tout nouveau branchement au réseau de distribution d'électricité, ou bien au réseau de téléphone, doit être réalisé en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour tout bâtiment rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordé au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général et liés à l'usage de la voie (abris bus, etc...). Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres et à la demi-hauteur de la construction.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages, de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres pour les bâtiments agricoles ou forestiers autorisés en Nh, et pour les constructions techniques liées à l'aérodrome qui sont autorisées en Na.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

Cette hauteur maximum est réduite à 5 m lorsque la construction est située sur une limite séparative et à 3,5 mètres à l'égout du toit pour les annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux ;
- aux installations à caractère technique nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 m.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 Architecture

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné. L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faitage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,..) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

Les bâtiments agricoles pastoraux ou forestiers devront par leur aspect extérieur, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux.

11.2 Adaptation au terrain et aménagement des abords

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou affouillements de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

11.3 Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- ❖ être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- ❖ en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

11.4 Paraboles et climatiseurs

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

11.5 Eléments annexes

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, etc..., doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

11.6 Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de haies vives variées. Ces haies peuvent être doublées ou non d'un grillage à mailles soudées.

Dans le secteur Nh : Les grillages pourront être posés sur un muret (d'une hauteur maximum de 0,50 m), et en limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Les murets seront réalisés en pierre ou enduit de part et d'autre de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre, seront obligatoirement reconstruits en pierres.

11.7 Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales ou patrimoniales.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies mono spécifiques en limite des parcelles. Ces haies paysagères seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou la construction d'installations techniques (serres,...) ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil ...).

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Les aires de stationnement à l'air libre, devront être paysagées à raison d'un arbre pour une place de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques : la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementées.