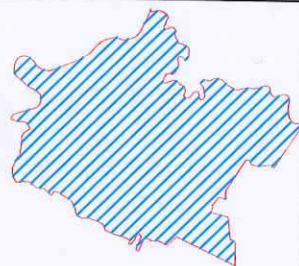


COMMUNE DE :

PERRIGNY SUR L'OGNON



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Préfecture de la Côte d'or
Déposé le:

REGLEMENT

27 MAI 2013



ELABORATION

Approuvée le :
13/05/2013

Modifications - Révisions - Mises à jour :

Elaboration prescrite par délibération du 2 février 2006

Projet arrêté par délibérations du 16 juillet 2007 et du 23 juillet 2012

VISA

Date : 27 MAI 2013

Le Maire,



DOCUMENT TEXTE

PIECE N°

6

Document réalisé par :



Bureau
d'Aménagement
Foncier
et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation - 81000 DIJON - Tél: 03.80.73.40.00 - FAX: 03.80.73.37.72
e-mail: baflu@wanadoo.fr

Approbation

Perrigny sur l'Ognon

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de PERRIGNY SUR L'OGNON représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L123-6, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de PERRIGNY SUR L'OGNON délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone UC** : elle couvre le cœur de village ancien, principalement à usage d'habitat et comprend un secteur **UCp** abritant un élément particulier du patrimoine communal.

- **Zones U** : elles couvrent les zones d'habitat pavillonnaire, et comportent des secteurs Ur d'habitat isolé situé au sud de la RD n°959, et **Uec** à vocation d'équipements collectifs ou publics sportifs, culturels ou de loisirs.

- **Zone UE** : elle couvre un secteur bâti voué à des activités économiques.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zone AU** : elle couvre un secteur destiné à l'habitat (AU).

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole. Elle est constructible dans son ensemble pour les équipements publics et pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Dans les secteurs inondables identifiés par le PPRI, les dispositions réglementaires de ce dernier peuvent limiter voire interdire cette constructibilité.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts. Elle comprend le secteur Nc particulier qui accueille déjà quelques constructions dans des secteurs isolés du bourg et mal desservis par les viabilités pour certains.

NB : L'ensemble de ces zones et secteurs peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés sur le zonage par un liseré spécifique issu du report de la limite du zonage du PPRI, (plan de prévention des risques d'inondation), intégré dans l'annexe Servitudes d'utilité publique.

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

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

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

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

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

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 5 : RAPPELS

1°- Clôtures : A ce jour, les clôtures ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2°- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

3°- Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004. Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

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

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

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement aux PLU et aux Cartes Communales, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'information sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique dans le cadre du porter à connaissance. **En l'occurrence à PERRIGNY SUR L'OGNON, il n'existe pas à ce jour d'arrêté de zonage archéologique.**

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toutes découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 39-41, rue Vannerie 21000 DIJON, Tél : 03 80 68 50 20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruites avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la

Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

4°- Risques naturels :

- La commune de PERRIGNY SUR L'OGNON est couverte en partie par un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Saône et de l'Ognon, approuvé par arrêté préfectoral du 3 août 2010.** Les limites du périmètre concerné sont reportées sur le plan de zonage par un indice « i » dans le nom des zones et des secteurs. Les règles particulières découlant de cette servitude sont présentes dans l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

- Sismicité : Le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe l'ensemble du canton de PONTAILLER SUR SAONE auquel appartient la Commune de PERRIGNY SUR L'OGNON en zone de **sismicité faible (niveau 2).**

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, **dans les zones 2 à 5.**

ARTICLE 6 : TRAME DU REGLEMENT

Les normes d'urbanisme applicables aux zones urbaines sont définies par le règlement; elles concernent :

- les types d'occupation du sol interdits et admis sous conditions (articles 1 et 2),
- la desserte en voirie, réseaux (eau et assainissement...) des constructions (articles 3 et 4) ;
- les caractéristiques des terrains (article 5),
- l'implantation des bâtiments par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions (articles 6 à 8),
- l'emprise au sol (article 9),
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations (bâtiments principaux et annexes telles que les garages, remises, dépôts, etc), à la surface du terrain.
- la hauteur (article 10),
- l'aspect extérieur des bâtiments (article 11),
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement, de créer ou de conserver des espaces verts ou libres (articles 12 et 13),
- le coefficient d'occupation du sol des constructions (article 14).

- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales (article 15).
- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16)

TITRE I : CATEGORIE ZONES URBAINES

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

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

LES ZONES URBAINES SONT :

- Zone **UC** : elle couvre le cœur de village ancien, principalement à usage d'habitat et comprend un secteur **UCp** abritant un élément particulier du patrimoine communal.
- Zones **U** : elles couvrent les zones d'habitat pavillonnaire, et comportent des secteurs **Ur** d'habitat éloigné, **Uec** d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zone **UE** : elle couvre un secteur bâti voué à des activités économiques

CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE UC

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UC », dite zone urbaine de cœur de village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...). Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense de bâti ancien.

Elle comporte un secteur **UCp** comprenant un élément du patrimoine bâti important de la Commune dans lequel l'emprise au sol est limitée.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. Ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation, dans les fiches d'identification au patrimoine.

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

Enfin, certaines parties de la zone sont concernées par le **risque inondation**. Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

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

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

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- à vocation agricole
- installations classées soumises à autorisation
- dépôt de matériaux et véhicules inertes
- habitations légères de loisirs
- opération d'ensemble à vocation principale d'activités économiques
- terrain de camping
- exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

- les installations classées soumises à déclaration,
- toutes les activités économiques non agricoles.

Déclaration préalable :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

PPRI

Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

Rappel : les constructions demeurent soumises à l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme notamment concernant la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 2.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 : Accès et voirie

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

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

Article UC4 : Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

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

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

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront de préférence pas rejetées dans les réseaux, elles pourront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

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

Electricité, Téléphone

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

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

- L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'article R111-18 du Code de l'Urbanisme s'applique :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Les articles 678 et 679 du Code Civil relatifs aux règles de création de jours et vues par rapport à une limite séparative s'appliquent.

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

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

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

Article UC9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol sauf pour le secteur **UCp** en raison de la volonté communale de conserver l'esprit patrimonial du site.

Dans ce secteur le CES est fixé à **0,2**.

Article UC10 : Hauteur des constructions

Le niveau de plancher le plus bas de toute construction ne devra pas être situé à plus d'un mètre en dessous de la cote du terrain naturel. Les niveaux totalement enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **7 m** maximum à la sablière par rapport au terrain naturel. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

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

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

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

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

Dans les secteurs concernés par le zonage du PPRI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales.

Article UC11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

GENERALITES

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

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

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

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

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-7°, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « paysage-patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation. Ils sont également soumis, en vertu de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, à l'obtention d'un permis de démolir préalablement à toute destruction totale ou partielle.

Exceptions : des dispositions différentes aux prescriptions du présent article 11 seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

TOITURES

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie, sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

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

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les bâtiments seront couverts :

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

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

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

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

MENUISERIES

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

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de manière harmonieuse avec la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages en tôle galvanisée (non peinte).

CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant obligatoirement un muret d'une hauteur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant. Les voûtes sur portail sont autorisées.

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

DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte. Lorsque leur intégration paysagère est prévue par la réalisation d'écrans végétaux, la visibilité temporaire induite par le jeune âge des végétaux ne fait pas obstacle à l'obtention de l'autorisation de construire.

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

Article UC12 : Stationnement des véhicules

PRINCIPE

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction d'habitation, il sera exigé au minimum :

Une place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

Activités tertiaires (bureaux...) :

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

Les commerces :

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

Equipements hôteliers et restaurants:

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

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

Etablissements industriels et artisanaux :

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

Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux: une place de stationnement pour 2 lits.

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

MODALITES D'APPLICATION

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

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur minimum 5.50 m
- Largeur minimum 2.70 m

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

EXCEPTIONS :

a) Il ne sera pas tenu compte des tranches fixées ci-dessus, au-delà de 150 m² de surface de plancher par logement.

b) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

c) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être diminuées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou

plusieurs entrées de garages. Cela sera accordé sur justification et sous réserve d'une analyse des nuisances potentielles sur la circulation publique.

d) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (..) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

Article UC13 : Espaces libres et plantations

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

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme notamment, concernant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement, demeurent applicables.

Le diagnostic a mis en avant la sensibilité paysagère du front bâti du village visible depuis la sortie du bois au sud-est du bourg, par la route départementale n°20 dite de Beaune à Broye Les Pesmes. L'intégration paysagère des constructions dans ce secteur devra être particulièrement soignée.

SECTION 3.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**SECTION 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article UC15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UC16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE U

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « U », dite zone urbaine, accepte une pluralité de fonctions : habitation, commerces et services et pour partie activités économiques, même si elle est principalement affectée à l'habitation. Elle permet la poursuite d'une forme urbaine de typologie pavillonnaire diversifiée.

Elle comprend le secteur **Ur** à vocation mixte, habitat et activités économiques, qui prend en compte l'existence de constructions situées au sud de la route départementale n°959. Ce secteur n'a pas vocation à se développer conformément aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable, en raison de sa séparation du reste du bourg par la départementale.

Elle comprend également un secteur **Uec** qui accueille le terrain de sport et le terrain de camping notamment. La vocation de ce secteur est l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être privés et à but lucratif. Il n'accepte pas l'habitat.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. Ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation, dans les fiches d'identification au patrimoine.

Enfin, certaines parties de la zone sont concernées par le **risque inondation**. Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

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

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

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En secteurs **Uec**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, ce qui inclut l'activité de terrain de camping ainsi que les activités économiques de loisirs liées à celle-ci.
- Les exhaussements et affouillements de sol de moins de 1,50m de hauteur liés aux opérations permises dans le secteur.

Dans le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- agricoles

- installations classées soumises à autorisation
- dépôt de matériaux et véhicules inertes
- habitations légères de loisirs,
- opération d'ensemble à vocation principale d'activités économiques
- terrain de camping,
- exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.
- de plus, en secteur **Ur**, toute nouvelle construction principale est interdite en dehors de la rénovation, transformation, changement de destination et extension de bâtiments existants ou annexes de bâtiments principaux existants.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

- Installations classées soumises à déclaration,
- toutes les activités économiques non agricoles,

Déclaration préalable :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

PPRI

Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

Rappel : les constructions demeurent soumises à l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme notamment concernant la salubrité et la sécurité publique.

SECTION 2.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U3 : Accès et voirie

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

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

Aucun nouvel accès charretier ne pourra être créé directement sur la route départementale n°959, ni sur un tronçon de la rue du Tertre identifié par une trame spécifique au zonage.

Article U4 : Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

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

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

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront de préférence pas rejetées dans les réseaux, elles pourront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Electricité, Téléphone :

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

Article U5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- Les constructions à usage de stationnement doivent respecter un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage.

- En secteur **Ur**, les constructions doivent respecter en outre un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 959, à moins de s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant.

- Exceptions :

Pour les parcelles ou tenements riverains de plus d'une voie de desserte, les constructions ne sont tenues de respecter les règles de recul que par rapport à une seule de ces voies.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul

différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Dans tous les cas l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article R111-18 du Code de l'Urbanisme s'applique :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 m ($4\text{ m} \leq d \leq H_b$).

Enfin, dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles (dans les cas limitativement énumérés à l'article 11 où elles sont permises), la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 6 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

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

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

Article U9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de dispositions particulières.

Article U10 : Hauteur des constructions

Le niveau de plancher le plus bas de toute construction ne devra pas être situé à plus d'un mètre en dessous de la cote du terrain naturel. Les niveaux totalement enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder deux niveaux plus combles (R+1+combles), le tout devant être inférieur ou égal à **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

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

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

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

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **4 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain riverain) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

Dans les secteurs concernés par le zonage du PPRI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales.

Article U11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

GENERALITES

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

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

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

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

Pour les bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L 123-1-7°, et à leurs abords, des prescriptions spéciales pourront être imposées, au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans les fiches « paysage-patrimoine » les concernant, jointes au rapport de présentation. Ils sont également soumis, en vertu de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, à l'obtention d'un permis de démolir préalablement à toute destruction totale ou partielle.

Exceptions

Des dispositions différentes aux prescriptions du présent article 11 seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

TOITURES

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie, sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

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

Les toitures terrasses devront être inaccessibles si elles ne respectent pas les distances de recul par rapport aux limites séparatives telles que définies à l'article 7.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

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

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

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

MENUISERIES

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

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages en tôle galvanisée (non peinte).

CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant obligatoirement un muret d'une hauteur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant. Les voûtes sur portail sont autorisées.

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

DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte. Lorsque leur intégration paysagère est prévue par la réalisation d'écrans végétaux, la visibilité temporaire induite par le jeune âge des végétaux ne fait pas obstacle à l'obtention de l'autorisation de construire.

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

Article U12 : Stationnement des véhicules

PRINCIPE

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute **construction d'habitation**, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

Activités tertiaires (bureaux...) :

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

Les commerces :

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

Equipements hôteliers et restaurants:

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

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

Etablissements industriels et artisanaux :

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

Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux: une place de stationnement pour 2 lits.

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

MODALITES D'APPLICATION

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

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur minimum 5.50 m
- Largeur minimum 2.70 m

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

EXCEPTIONS :

a) Il ne sera pas tenu compte des tranches fixées ci-dessus, au-delà de 150 m² de surface de plancher par logement.

b) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (..) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention

d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

Article U13 : Espaces libres et plantations

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

SECTION 3.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article U15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE ZONE UE

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a pour vocation l'activité économique compatible avec la présence à proximité de quartiers d'habitation. Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat bien qu'il y soit autorisé sous condition lorsqu'il est nécessaire.

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

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

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article UE2,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères et de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules inertes,
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes,
- les carrières.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Si elles sont compatibles avec la poursuite de l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et sous condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives sont autorisées les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques et leurs annexes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

- les constructions d'habitation et leurs annexes (mis à part les piscines) sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à une activité présente dans la zone, et dans la limite d'un logement par activité.
- Les exhaussements du sol liés à des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de 1,50 m de hauteur.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 : Accès et voirie

Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la route départementale 959.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible,

le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

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

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

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront de préférence pas rejetées dans les réseaux, elles pourront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Electricité, Téléphone :

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

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- De plus, toute nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins **5 m** par rapport à la route départementale 959.

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

- Dans tous les cas l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'article R111-18 du Code de l'Urbanisme s'applique :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

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

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

Article UE9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0.60**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

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

Article UE10 : Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **9m** maximum à la sablière par rapport au terrain.

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

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

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

Article UE11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions différentes aux prescriptions du présent article 11 seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

TOITURES

Matériaux de couverture

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

MENUISERIES

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

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs sauf de manière ponctuelle et lorsque cela se justifie par le besoin du pétitionnaire de reprendre les couleurs de son enseigne ou de son organisme.
- les bardages en tôle galvanisée (non peinte).

CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

A moins d'une impossibilité liée à la nature de l'activité, les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant obligatoirement un muret d'une hauteur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant. Les voûtes sur portail sont autorisées.

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

DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible des voies de desserte. Lorsque leur intégration paysagère est prévue par la réalisation d'écrans végétaux, la visibilité temporaire induite par le jeune âge des végétaux ne fait pas obstacle à l'obtention de l'autorisation de construire.

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

Article UE12 : Stationnement des véhicules

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

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

Article UE13 : Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des installations inesthétiques ou aux volumes imposants.

SECTION 3.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UE15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

TITRE II : CATEGORIE ZONES A URBANISER

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

Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22

"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

LA ZONE A URBANISER EST :

La zone AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE AU

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle ouverte à l'urbanisation future de la commune, principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...).

Les constructions n'y seront autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique devant concerner l'ensemble des parcelles et ce afin de garantir la cohérence urbanistique ainsi que la faisabilité technique et financière de l'aménagement.

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

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

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- agricoles
- installations classées soumises à autorisation
- dépôt de matériaux et véhicules inertes
- habitations légères de loisirs
- opération d'ensemble à vocation principale d'activités économiques
- terrain de camping
- exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation et sous condition du respect des orientations d'aménagement sont autorisées :

- Installations classées soumises à déclaration,
- toutes les activités économiques non agricoles,

SECTION 2.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 : Accès et voirie

Accès.

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Voirie.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que la chaussée, pour les voies à double sens, puisse être inférieure à **5,50 m** et la plate-forme de voirie inférieure à **8 m** hors stationnement, sauf placettes ou aménagement de ralentissement de la circulation (traitement de carrefour différencié).
- Les voies desservant plus de quatre logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une **aire de retournement** permettant aux véhicules notamment de services publics tels que les enlèvements d'ordures ménagères, de faire demi-tour de manière aisée.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

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

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

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

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

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront de préférence pas rejetées dans les réseaux, elles pourront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Electricité, Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunication et de télédistribution et des lignes électriques basses tensions ainsi que leurs branchements est obligatoire.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée. »

- Les constructions à usage de stationnement doivent respecter un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage.

- Exceptions

Pour les parcelles ou tenements riverains de plus d'une voie de desserte, les constructions ne sont tenues de respecter les règles de recul que par rapport à une seule de ces voies.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Les abris de jardin de moins de 10 m² peuvent être implantés en limite du domaine public.

- Dans tous les cas l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'article R111-18 du Code de l'Urbanisme s'applique :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Les articles 678 et 679 du Code Civil relatifs aux règles de création de jours et vues par rapport à une limite séparative s'appliquent :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

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

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

Article AU9 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de dispositions particulières.

Article AU10 : Hauteur des constructions

Le niveau de plancher le plus bas de toute construction ne devra pas être situé à plus d'un mètre en dessous de la cote du terrain naturel. Les niveaux totalement enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder deux niveaux plus combles (R+1+combles), le tout devant être inférieur ou égal à **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

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

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

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

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

GENERALITES

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

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

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

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

Exceptions

Des dispositions différentes aux prescriptions du présent article 11 seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

TOITURES

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie, sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

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

Les toitures terrasses devront être inaccessibles si elles ne respectent pas les distances de recul par rapport aux limites séparatives telles que définies à l'article 7.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

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

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

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

MENUISERIES

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

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages en tôle galvanisée (non peinte).

CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie vive, surmontant obligatoirement un muret d'une hauteur minimale de 0,20 m et d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant. Les voûtes sur portail sont autorisées.

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

DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte. Lorsque leur intégration paysagère est prévue par la réalisation d'écrans végétaux, la visibilité temporaire induite par le jeune âge des végétaux ne fait pas obstacle à l'obtention de l'autorisation de construire.

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

Article AU12 : Stationnement des véhicules

PRINCIPE

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de **toute construction d'habitation**, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

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

Activités tertiaires (bureaux...) :

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

Les commerces :

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

Equipements hôteliers et restaurants:

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

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

Etablissements industriels et artisanaux :

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

Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux: une place de stationnement pour 2 lits.

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

MODALITES D'APPLICATION

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

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur minimum 5.50 m
- Largeur minimum 2.70 m

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

EXCEPTIONS :

a) Il ne sera pas tenu compte des tranches fixées ci-dessus, au-delà de 150 m² de surface de plancher par logement.

b) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (..)Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

Article AU13 : Espaces libres et plantations

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

SECTION 3.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article AU15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

TITRE III : CATEGORIES ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R*123-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret du 29 février 2012

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R*123-8 du Code de l'Urbanisme dans sa version issue du décret du 29 février 2012

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des sols.

Certaines parties de la zone sont concernées par le **risque inondation**. Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A, les occupations et utilisations du sol autres qu'agricole sont interdites, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ..., et à condition d'être situé à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, dans la limite d'une habitation par exploitation,
- les changements de destination des bâtiments agricoles de facture traditionnelle repérés graphiquement sur plan de zonage par un sigle spécifique vers la rue du Balay, ainsi que leurs extensions mesurées et leurs annexes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant,
- les équipements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la protection des terres agricoles, notamment ceux liés à la pratique de la randonnée, du vélo tout terrain, au fonctionnement des réseaux etc....

- les exhaussements et affouillements de sols dans la mesure où ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières par les articles 1 et 2, sont admises sous condition de ne pas créer de sous-sol.

PPRI

Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : Accès et voirie

Accès.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article A4 : Desserte par les réseaux

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

Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des

conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

Assainissement.

Eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

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

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

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Electricité, Téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basses tensions ainsi que leurs branchements est obligatoire.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

- Dans tous les cas l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'article R111-18 du Code de l'Urbanisme s'applique :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Les articles 678 et 679 du Code Civil relatifs aux règles de création de jours et vues par rapport à une limite séparative s'appliquent.

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

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

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

Article A9 : Emprise au sol

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

Article A10 : Hauteur des constructions

Le niveau de plancher le plus bas de toute construction ne devra pas être situé à plus d'un mètre en dessous de la cote du terrain naturel. Les niveaux totalement enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **9m** maximum à la sablière par rapport au terrain ou **14 m** hors tout. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².

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

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

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

Dans les secteurs concernés par le zonage du PPRI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des dispositions différentes aux prescriptions du présent article 11 seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

MATERIAUX DE COUVERTURE DES TOITURES

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de manière harmonieuse avec la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.

DIVERS

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

Article A12 : Stationnement des véhicules

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

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

Article A13 : Espaces libres et plantations

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

SECTION 3.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4. **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article A15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

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

Cette zone comprend un secteur Nc peu ou mal desservi par les équipements publics qu'il n'est pas prévu de renforcer. Ce secteur bénéficie d'une constructibilité limitée afin de prendre en compte la préexistence des constructions à l'approbation du PLU.

Certaines parties de la zone sont concernées par le **risque inondation**. Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve d'être compatible avec l'esprit de protection de la zone,

Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- Les équipements, les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation d'une opération admise dans la zone.
- Les constructions pour le logement ou l'abri des animaux de prés, notamment des chevaux.
- Les constructions ou installations liées à l'exploitation forestière.
- Les constructions ou installations liées aux activités cynégétiques.

Et uniquement en secteur Nc :

Sont également admises les constructions et installations à vocation d'habitat et leurs annexes ou d'activités économiques, y compris les installations classées soumises à déclaration, dans la mesure d'une compatibilité avec l'habitat ou la proximité d'un quartier d'habitat.

PPRI

Les règles propres à la servitude « **plan de prévention des risques d'inondation** » peuvent imposer des prescriptions spéciales, voire interdire la construction dans les secteurs à risque identifiés sur les plans de zonage par une trame spécifique et figurant en annexe du PLU.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : Accès et voirie

Accès.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article N4 : Desserte par les réseaux

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

Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

Assainissement.

Eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales

Eaux pluviales non propres :

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

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

Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci sera accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

Electricité, Téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basses tensions ainsi que leurs branchements est fortement recommandée.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

- L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

- Dans tous les cas l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme s'applique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'article R111-18 du Code de l'Urbanisme s'applique :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- Les articles 678 et 679 du Code Civil relatifs aux règles de création de jours et vues par rapport à une limite séparative s'appliquent :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

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

- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes seront admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif de faible emprise.

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

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement et du moment que les conditions permettant d'assurer la défense incendie soient satisfaites.

Article N9 emprise au sol

En secteur Nc, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0,4**.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < \mathbf{0,40}$$

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif seront être exemptés de cette règle.

Article N10 : Hauteur des constructions

Le niveau de plancher le plus bas de toute construction ne devra pas être situé à plus d'un mètre en dessous de la cote du terrain naturel. Les niveaux totalement enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder deux niveaux plus combles (R+1+combles), le tout devant être inférieur ou égal à **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

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

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

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

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise seront exemptés de la règle de hauteur.

Dans les secteurs concernés par le zonage du PPRI, les règles propres à la servitude « plan de prévention des risques d'inondation » peuvent imposer des prescriptions spéciales.

Article N11 : Aspect extérieur

- Des dispositions différentes aux prescriptions du présent article 11 seront possibles lorsqu'elles permettront :

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

- Des dispositions différentes seront également possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

- Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

GENERALITES

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

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

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

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

TOITURES

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de **35°** pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie, sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales.

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

Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles ne respectent pas les distances de recul par rapport aux limites séparatives telles que définies à l'article 7.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sauf impératif technique lié à la réalisation de toitures végétales ou retenant les eaux pluviales, les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

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

Percements

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

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

MENUISERIES

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

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

MATERIAUX ET COULEURS

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

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

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être traités de façon harmonieuse avec la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages en tôle galvanisée (non peinte).

DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte. Lorsque leur intégration paysagère est prévue par la réalisation d'écrans végétaux, la visibilité temporaire induite par le jeune âge des végétaux ne fait pas obstacle à l'obtention de l'autorisation de construire.

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

Article N12 : Stationnement des véhicules

PRINCIPE

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

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

Pour les nouvelles constructions ayant une autre destination, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

MODALITES D'APPLICATION

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

Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur minimum 5.50 m
- Largeur minimum 2.70 m

EXCEPTIONS :

a) Il ne sera pas tenu compte des tranches fixées ci-dessus, au-delà de 150 m² de surface de plancher par logement.

b) L'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

c) L'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« (..) Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire lui-même aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la Commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1..

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

Article N13 : Espaces libres et plantations

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

SECTION 3.

POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

SECTION 4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article N15 : Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.