

Commune de Pelousey

Code INSEE : 25448

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU	10 février 2014
Modification simplifiée n°1.....	9 janvier 2017
Mise à jour n°1.....	28 juin 2019
Modification n°1	31 mars 2022
Révision allégée n°1.....	29 juin 2023
Mise à jour n°2.....	20 septembre 2023
Mise à jour n°3.....	18 février 2025
Mise à jour n°4.....	04 juin 2026

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	p. 1
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 5
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone UX, avec le secteur UXa	p. 25
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 33
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone 1AUB	p. 34
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone 1AUXa	p. 42
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone 2AUB	p. 50
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone 2AUX	p. 53
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 56
	Dispositions applicables à la zone A, avec les secteurs Ac, Ap et Ah	p. 57
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 64
	Dispositions applicables à la zone N, avec les secteurs NL, Np et Nh	p. 65
ANNEXE	LEXIQUE	p. 71

TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pelousey (Doubs).

Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, Np, AUB, AUX,...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur (ex : 1AUBd, ...). Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine centrale dense à valeur patrimoniale, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics,
- la **zone UB** : zone d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (notamment l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services),
- la **zone UX** : zone destinée à accueillir des activités économiques variées. Elle comprend un secteur indicé UXa dans lequel les activités de type industriel sont interdites.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- **Les zones « AU » constructibles 'immédiatement', c'est à dire sans modification ou révision préalable du PLU**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. 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 (OAP) et le règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone 1AUB**, avec le **secteur 1AUBd** : zone qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services. Dans le secteur 1AUBd, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme.
- la **zone 1AUXa** : zone destinée à accueillir des activités économiques à dominante artisanale, dans laquelle les activités de type industriel sont interdites.

- Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone 2AUB** : zone qui a un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'habitat,
- la **zone 2AUX** : zone qui a un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité.

Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. 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.

Les dispositions des différents chapitres du titre 4 s'appliquent aux zones A avec les secteurs Ap, Ac et Ah.

Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent aux zones N avec les secteurs Nh, NL et Np.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (article R 123-11 du code de l'urbanisme) :

- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;

- les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondations justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités et repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.

Les règles d'implantation des constructions sont définies dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, 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 4 – REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE

En application de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

Enfin, en application du code du patrimoine (articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10) réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Franche-Comté (service régional de l'archéologie, tél. : 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine centrale dense à valeur patrimoniale, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services, pour des destinations autres que : le commerce, l'artisanat ou le service.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation par ruissellement, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs,...) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Article UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions doit se réaliser à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises :
 - lorsque le long d'une voie des constructions existantes sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent être implantées en respectant le même retrait que l'une des deux constructions (qu'elles soient situées sur le même terrain ou sur un terrain contigu),
 - lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle,...), une implantation différente est admise.
- Une implantation différente est admise :
 - pour les annexes,
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

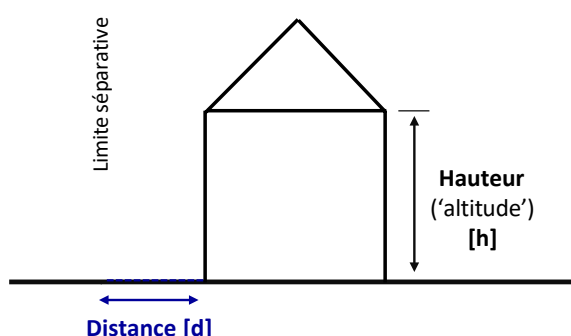
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;

- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative dans les cas suivants :
 - jumelage des constructions,
 - construction annexe dont la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout de toiture ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).

$$d \geq 1/2h \text{ et } d \geq 3$$



Dispositions particulières :

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise,
- Les piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 6,70 mètres à l'égout de toiture. Une tolérance de 1 mètre est acceptée sur les terrains dont la déclivité est supérieure ou égale à 15% (pente moyenne du terrain au droit du projet) ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Illustration de constructions à proscrire, d'aspects non adaptés à la région ou néo classiques

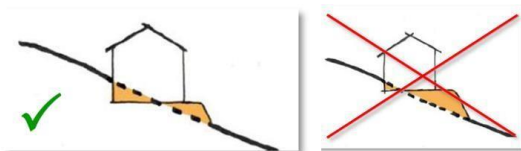


Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches) ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

- Implantation dans l'environnement bâti :

- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.

- Volumes :

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
- Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

- Toitures :

▪ **Pente et nombre de pans** :

- Dispositions générales :
 - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant, soit entre 25° (47%) et 55° (143%) ;
 - les toitures comporteront deux pans au minimum ;
 - dans le cas des extensions, un seul pan de toiture est autorisé en veillant à ce que la pente soit en harmonie avec l'existant ;
 - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- Dispositions particulières ;
 - les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales d'habitation à condition d'être végétalisées,
 - les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes des constructions principales d'habitation sans obligation d'être végétalisées,
 - Les toitures des bâtiments annexes des constructions principales d'habitation peuvent ne comporter qu'un pan.

▪ **Faîtage** :

- Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).

▪ **Ouvertures en toiture** :

- Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis, lucarne pignon, lucarne à guitare, lucarne en trapèze, lucarne 'œil-de-bœuf, lucarne fronton, etc.) sont interdites.

▪ **Matériaux** :

- Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles plates dont la teinte sera proche des tuiles anciennes (rouge-brun / orange-brun). Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
- En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
- Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur proche de celle de la toiture du bâtiment principal ;

Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas, pergolas et aux autres systèmes de protections solaires.

- Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- Les constructions d'aspect extérieur bois devront être peintes (de type bardage bois

peint). Les constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;

- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

- Clôtures :

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
 - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
- Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1m, et ceci sur une longueur de 15 mètres minimum ;
- Les brises vues et les bâches imitant les haies ou le bois sont interdits ;
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine lorsqu'ils sont en limite avec les voies ou emprises publiques ;
- les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;

- Climatiseurs et pompes à chaleur :

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
- S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Paraboles et antennes de toit :

- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.

- Autres éléments techniques :

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
- Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

▪ **Pour les bâtiments anciens**

- Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).

▪ **Pour les murs anciens en pierre**

- Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

▪ **Pour le petit patrimoine : lavoirs, fontaine, etc.**

- Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

▪ **Pour les jardins et autres espaces végétalisés**

- Les jardins et autres espaces végétalisés ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

▪ **Pour les linéaires végétaux (haies, etc.)**

- Les linéaires végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention sur ces linéaires végétaux protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur).
Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement de deux véhicules (sans empiéter sur les emprises publiques) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :

- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres,
 - Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,
 - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Espaces libres
 - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.
- Plantations
 - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
 - Les essences locales seront privilégiées ;
 - Les espaces libres et les aires de stationnements ne seront pas totalement rendus artificiels et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 300 m².

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB recouvre un vaste secteur d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (notamment l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services).

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation par ruissellement, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs,...) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 15 mètres par rapport l'axe de la RD8,
 - 4 mètres par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises :
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle,...),
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les constructions annexes doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux chemins ou sentiers pédestres, ni aux voiries privées,
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public,
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

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

Champ d'application :

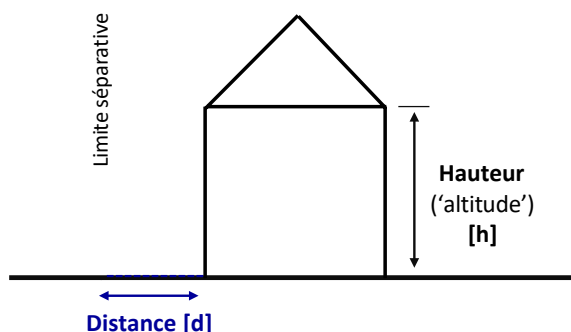
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative en cas de jumelage des constructions ;

- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).

$$d \geq 1/2h \text{ et } d \geq 3$$



Dispositions particulières :

- Les constructions annexes sont autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et si leur emprise au sol est inférieure à 12 m². Leur surface pourra être augmentée jusqu'à 15m² si et seulement s'il s'agit d'une annexe ouverte sur 3 côtés au moins et non fermée en limite séparative (type carport).
- Pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est comprise entre 12 et 35 m², la distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 6,70 mètres à l'égout de toiture (une tolérance de 1 mètre est acceptée sur les terrains dont la déclivité est supérieure ou égale à 15% [pente moyenne du terrain au droit du projet]), ni comporter plus de deux niveaux (R+1) ;

- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres, à l'exception des constructions annexes autorisées en limite séparative (cas des annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m²) dont la hauteur n'excèdera pas 3 mètres ;

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

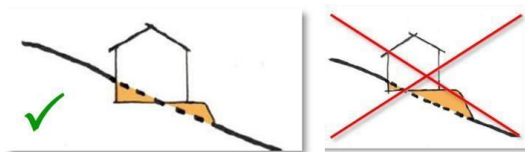
Illustration de constructions à proscrire, d'aspects non adaptés à la région ou néo classiques



Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches) ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
 - Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Volumes :

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
 - Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.
- Toitures :
- **Pente et nombre de pans** :
 - Dispositions générales :
 - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant, soit entre 25° (47%) et 55° (143%) ;
 - les toitures doivent être réalisées avec 2 pans minimum ;
 - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
 - Dispositions particulières ;
 - les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales d'habitation à condition d'être végétalisées,
 - les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes des constructions principales d'habitation sans obligation d'être végétalisées,
 - les toitures des bâtiments annexes des constructions principales d'habitation peuvent ne comporter qu'un pan.
 - **Ouvertures en toiture** :
 - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis, lucarne pignon, lucarne à guitare, lucarne en trapèze, lucarne 'œil-de-bœuf, lucarne fronton, etc.) sont interdites.
 - **Matériaux** :
 - Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles plates dont la teinte sera proche des tuiles anciennes (rouge-brun / orange-brun). Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
 - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
 - Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur proche de celle de la toiture du bâtiment principal ;

Les dispositions relatives aux toitures ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas, pergolas et aux autres systèmes de protections solaires.

- Façades :
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
 - L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
 - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...) ;
 - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
 - Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;

- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures :
 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
 - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
 - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1m, et ceci sur une longueur de 15 mètres minimum ;
 - Les brises vues et les bâches imitant les haies ou le bois sont interdits ;
 - Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine ;
 - les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
 - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
 - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
 - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

- ***Pour les bâtiments anciens***
 - Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les

surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).

- **Pour les murs anciens en pierre**
 - Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- **Pour le petit patrimoine : lavoirs, fontaine, etc.**
 - Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.
- **Pour les linéaires végétaux (haies, etc.)**
 - Les linéaires végétaux ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas d'intervention sur ces linéaires végétaux protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur).
Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement de deux véhicules (sans empiéter sur les emprises publiques) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - Pour les hôtels : 1 place pour 2 chambres,
 - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Espaces libres
 - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.
- Plantations
 - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
 - Les essences locales seront privilégiées ;
 - Les espaces libres et les aires de stationnements ne seront pas totalement rendus artificiels et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 300 m².

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La **zone UX** est destinée à accueillir des activités économiques variées. Elle comprend un secteur indicé UXa dans lequel les activités de type industriel sont interdites.

Article UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2,
- les constructions destinées au commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article UX 2,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, à l'exception de ceux autorisées à l'article UX 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UXa :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans la zone Ux, à l'exception du secteur UXa : les constructions destinées à l'habitat **à condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,
 - qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
 - que la surface de plancher n'excède pas 50 m².
- dans le secteur UXa uniquement : les constructions destinées à l'habitat **à condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
 - qu'elles soient intégrées ou contiguës à la volumétrie des bâtiments d'activité,
 - qu'elles soient identiques à la typologie architecturale du bâtiment d'activité,
 - qu'elles soient limitées à un seul logement par activité et par lot.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, **à condition** qu'elles s'inscrivent dans le prolongement direct de l'activité de production et à condition qu'elles soient de type non alimentaire ;
- dépôts de véhicules et de matériaux inertes, **à condition** qu'ils soient liés à l'activité artisanale ou industrielle et à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos masquant la vue depuis l'espace public,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Coefficient d'imperméabilisation

- Pour les constructions nouvelles, le coefficient d'imperméabilisation (rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement) ne doit pas dépasser 50%.

Article UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 15 mètres par rapport l'axe de rue du Pré Saint-Martin et à la RD 8,
 - 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises :
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

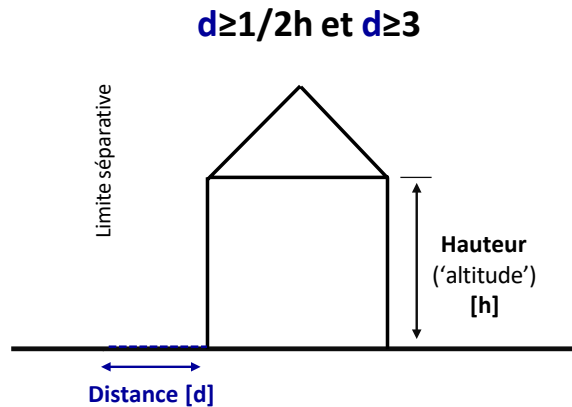
Article UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



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

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout de toiture, excepté pour le secteur UXa où la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

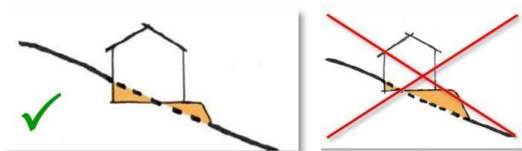
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
 - Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Volumes :
 - Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
 - Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- Toitures :
 - Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
 - Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- Façades :
 - Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
 - L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures :
 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
 - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
 - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1m, et ceci sur une longueur de 15 mètres minimum ;
 - les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
- S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Autres éléments techniques :
 - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Recommandations concernant les enseignes :

- sur chaque construction, il est fortement recommandé :
 - de prévoir un seul espace, de taille limitée, en vue d'accueillir une enseigne
 - de faire apparaître l'enseigne comme un élément à part entière de l'architecture ;
 - d'apposer l'enseigne sur le tiers supérieur de la façade d'une construction, sans dépasser l'enveloppe de la construction.
- l'utilisation de caissons lumineux est fortement déconseillée ;
- l'utilisation de panneaux publicitaires et les pré-enseignes est fortement déconseillée.

Article UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage industriel, le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m², il sera exigé 4 places).

Article UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces libres :

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.

Plantations :

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les essences locales seront privilégiées ;
- Les espaces libres et les aires de stationnements ne seront pas totalement rendus artificiels et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 300 m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Article UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La zone 1AUB correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services. Cependant, le commerce notamment y est interdit.

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans les secteurs 1AUBd, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme.

Article 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

Article 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Dans les zones 1AUB (et les secteurs 1AUBd), la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 1AUB dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Dans les secteurs 1AUBd, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition que, en application de l'article L123-1-5 16°) du code de l'urbanisme, tout projet de construction affecte un minimum de 20% de logements locatifs aidés. Ces logements locatifs

aidés devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (*de type PLUS – Prêt locatif à usage social*). Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation par ruissellement, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs,...) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article 1AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Article 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 1AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

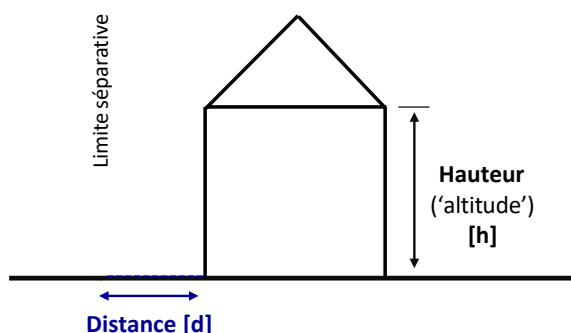
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;

- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative, à l'exception des piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).

$$d \geq 1/2h \text{ et } d \geq 3$$



Article 1AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

Article 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 1AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toiture, ni comporter plus de trois niveaux, dont les combles (R+1+combles) ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches) ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

- Implantation dans l'environnement bâti :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- Toitures :

- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites ;
- L'utilisation de tuiles canal est interdite ;
- Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
- Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles plates dont la teinte sera proche des tuiles anciennes (rouge-brun / orange-brun). Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
- En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
- Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur proche de celle de la toiture du bâtiment principal ;
- Les toitures des bâtiments annexes des constructions principales d'habitation peuvent ne comporter qu'un pan.

- Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...).
- Clôtures :
 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
 - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
 - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement),
 - Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
 - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
 - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
 - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

- Pour les murs anciens en pierre : toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour les jardins et autres espaces végétalisés : les espaces végétalisés ne doivent pas être détruits, au titre de la préservation des zones humides.

Article 1AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Espaces libres
 - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.
- Plantations
 - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
 - Les essences locales seront privilégiées ;
 - Les espaces libres et les aires de stationnements ne seront pas totalement rendus artificiels et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 300 m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Article 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUXa

La zone 1AUXa est destinée à accueillir des activités économiques à dominante artisanale, dans laquelle les activités de type industriel sont interdites. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1AUXa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUXa 2,
- les constructions destinées au commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUXa 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

Article 1AUXa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUXa :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 1AUXa dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, **à condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée à l'exploitation du bâtiment d'activité qui lui est contigu,
 - qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
 - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 50% de la surface de plancher du bâtiment d'activité.

- les constructions destinées au commerce, **à condition** qu'elles s'inscrivent dans le prolongement direct de l'activité de production et à condition qu'elles soient de type non alimentaire ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article 1AUXa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article 1AUXa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques,
- La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Coefficient d'imperméabilisation

- Pour les constructions nouvelles, le coefficient d'imperméabilisation (rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement) ne doit pas dépasser 50%.

Article 1AUXa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article 1AUXa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 15 mètres par rapport l'axe de rue du Pré Saint-Martin,
 - 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises :
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AUXa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 3 mètres.

Article 1AUXa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

Article 1AUXa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 1AUXa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article 1AUXa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

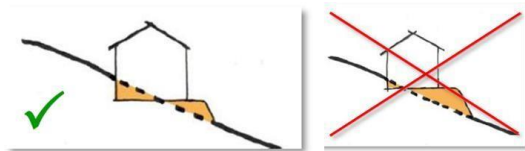
Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
 - Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.

- Volumes :
 - Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
 - Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- Toitures :
 - Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
 - Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- Façades :
 - Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
 - L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures :
 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
 - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie,
 - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
 - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives de tous les terrains d'angles de rues ne dépasseront pas une hauteur maximale de 1m, et ceci sur une longueur de 15 mètres minimum,
 - les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
 - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Autres éléments techniques :
 - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;

- Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

- **Pour les jardins et autres espaces végétalisés**
 - Les espaces végétalisés ne doivent pas être détruits, au titre de la préservation des zones humides.

Recommandations concernant les enseignes :

- sur chaque construction, il est fortement recommandé :
 - de prévoir un seul espace, de taille limitée, en vue d'accueillir une enseigne
 - de faire apparaître l'enseigne comme un élément à part entière de l'architecture ;
 - d'apposer l'enseigne sur le tiers supérieur de la façade d'une construction, sans dépasser l'enveloppe de la construction.
- l'utilisation de caissons lumineux est fortement déconseillée ;
- l'utilisation de panneaux publicitaires et les pré-enseignes est fortement déconseillée.

Article 1AUXa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m², il sera exigé 4 places).

Article 1AUXa 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Espaces libres :

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.

Plantations :

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les essences locales seront privilégiées ;

- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Article 1AUXa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUB

La **zone 2AUB** correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'habitat. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Dans la zone 2AUB, 20% du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme

Article 2AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, autre que celles mentionnées à l'article 2 AUB2, sont interdites. 2

Sont notamment interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUB :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 2AUB est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux,...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des installations et travaux.

Article 2AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

Article 2AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

Article 2AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

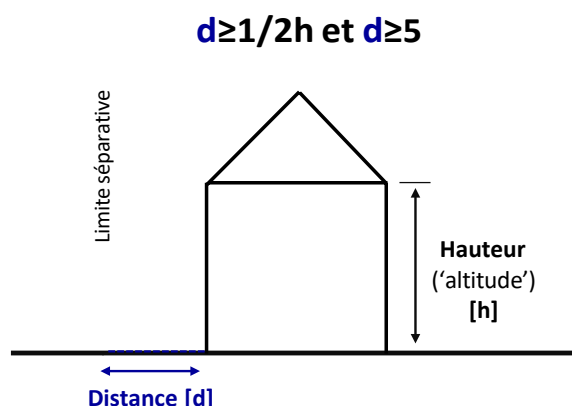
Article 2AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AUB s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 2AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (voir schéma ci-après).



Article 2AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 2AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Article 2AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Article 2AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La **zone 2AUX** correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité (avec une mixité des destinations : artisanales, industrielles, bureaux, etc.). Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Article 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, autre que celles mentionnées à l'article 2AUX2, sont interdites. 2

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUX :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 2AUX est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux,...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des installations et travaux.

Article 2AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

Article 2AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

Article 2AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

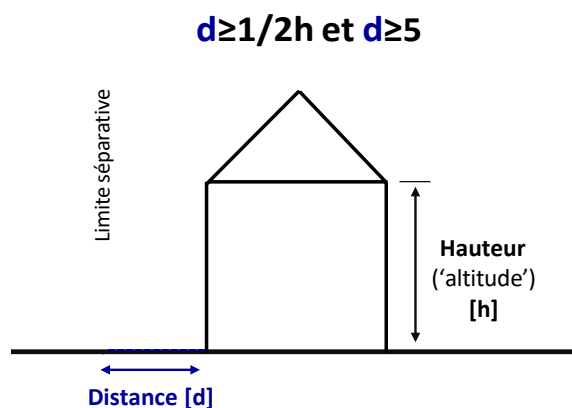
Article 2AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AUX s'implanteront avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 2AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (voir le schéma ci-après).



Article 2AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 2AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Article 2AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

Article 2AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend trois secteurs :

- ✓ *Ac : zone agricole faisant l'objet de prescriptions spécifiques liées à la proximité du château d'Uzel ;*
- ✓ *Ap : zone agricole faisant l'objet de prescriptions spécifiques liées à la protection du paysage ;*
- ✓ *Ah : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées en zone agricole*

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « mouvements de terrain », le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

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

Dans les zones A, à l'exception des secteurs Ac, Ap et Ah, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;
** Une exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et qui emploie sur l'année, au minimum, l'équivalent d'une personne à ¾ de temps et représentent au moins 8 UDE (Unités de Dimension Européenne). Soit en Franche-Comté : 1,5 ha x 8 = 12 ha de blé ou 1 x 8 = 8 vaches laitières.*
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 100 mètres autour des constructions agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas excéder 35 m² et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les zones A, y compris les secteurs Ac, Ap et Ah, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y

compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier),

- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur Ac, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition que celles-ci s'inscrivent dans l'activité d'élevage présente sur le site.

Dans le secteur Ah, seront seuls autorisés et soumis à condition :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, **à condition** d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 200 m² de surface de plancher au total ;
- Les annexes aux habitations existantes, **à condition** de ne pas dépasser une surface de 35 m² ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation par ruissellement, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs,...) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels de mouvement de terrain, toute construction nouvelle est interdite.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ;
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe. Les eaux de piscines, en cas de vidange, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'assainissement sans traitement préalable ;
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 15 mètres par rapport l'axe des routes départementales,
 - 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises :
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

Dispositions relatives au secteur Ah :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

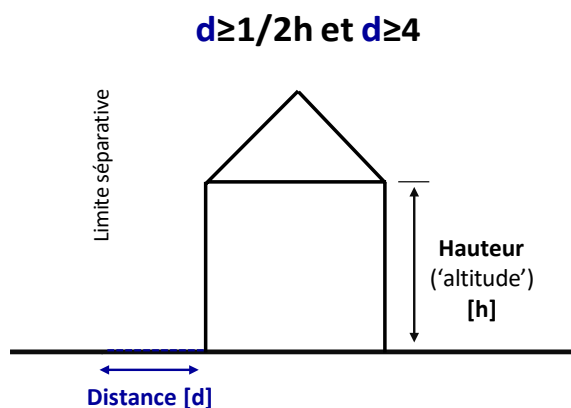
Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du 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 inférieur à 4 mètres (voir le schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- Lorsque la limite séparative concerne un espace boisé, la distance des constructions par rapport aux limites parcellaires est portée à 30 mètres.

Dispositions relatives au secteur Ah :

- La distance comptée horizontalement de tout point du 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 4 mètres.

Article A 8 – IMPLANTATION IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champ d'application :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
 - 10 mètres pour les constructions agricoles, sauf dans le secteur Ac où la hauteur sera limitée à 6 mètres ;
 - 6,70 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une tolérance de 1 mètre est acceptée sur les terrains dont la déclivité est supérieure ou égale à 15% (pente moyenne du terrain au droit du projet);
 - 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour :
 - les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
 - les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc.

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Dispositions relatives au secteur Ah :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

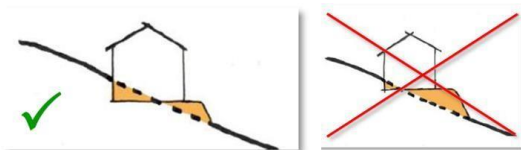
- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
 - Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
 - D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
 - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
 - L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée.
- Les enduits :
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés ;
- S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Clôtures :
 - Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Toitures des habitations :
 - Les toitures terrasses sont autorisées ;
 - Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites ;
 - L'utilisation de tuiles canal est interdite ;
 - Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
 - Les toitures des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles plates dont la teinte sera proche des tuiles anciennes (rouge-brun / orange-brun). Le panachage des couleurs de tuiles est interdit ;
 - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
 - Les toitures des bâtiments annexes peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur proche de celle de la toiture du bâtiment principal ;
 - Les toitures des bâtiments annexes des constructions principales d'habitation peuvent ne comporter qu'un pan.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Linéaires végétaux (haies, etc.)

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention sur ces linéaires végétaux protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations. Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement de deux véhicules (sans empiéter sur les emprises publiques).

Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale ;
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.

Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

Elle comprend trois secteurs :

- ✓ *NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels l'extension des constructions à vocation de service public ou d'intérêt collectif est autorisée ;*
- ✓ *Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans sont admises les constructions liées aux activités cynégétiques ;*
- ✓ *Np : secteur à protéger en raison de la valeur écologique des espaces naturels (en particulier les zones humides).*

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « mouvements de terrain », le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

En outre, sont interdits tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides.

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

Dans la zone N, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation forestière, à l'exception des secteurs NL, Np et Nh,
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à l'exception des secteurs NL, Np et Nh,
- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), à l'exception du secteur Np où des règles spécifiques s'appliquent.

Dans le secteur NL, sont en outre autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- L'extension des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, dans la limite de 60% de la surface de plancher existante. Cette mesure ne pourra être appliquée qu'une seule fois.

Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés et soumis à condition :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités cynégétiques **à condition** que leur implantation ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisés et soumis à condition :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Il est rappelé que l'ensemble des travaux de type assèchement, mise en eau, drainage, etc. doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application du code de l'environnement.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation par ruissellement, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,30 m au-dessus du terrain naturel. En outre, les dispositifs sensibles à l'eau (poste de distribution, compteurs,...) doivent être implantés au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels de mouvement de terrain, toute construction nouvelle est interdite.

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La largeur de la bande roulante sera au minimum de 3,50 mètres.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la RD8,
 - 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge. Cette distance minimale pourra être augmentée si des risques potentiels sont identifiés, en fonction notamment de la topographie du terrain,
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres.

Dispositions relatives au secteur NL :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions relatives au secteur Nh :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

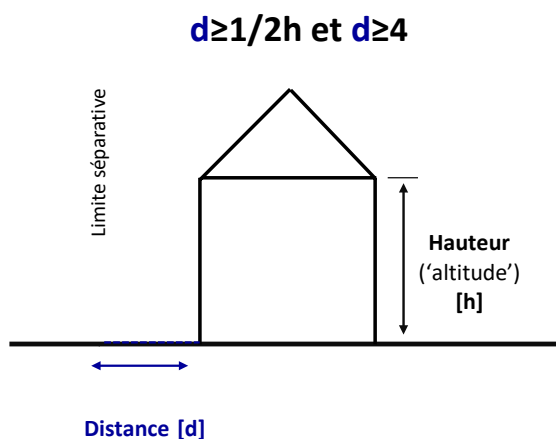
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Des implantations différentes sont admises pour les installations et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

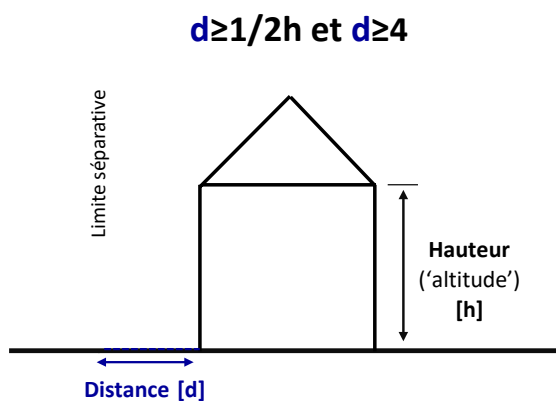
Disposition relatives au secteur NL :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (voir le schéma ci-après).



Dispositions relatives au secteur Nh :

- La distance comptée horizontalement de tout point du 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 4 mètres (voir le schéma ci-après).



Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Dispositions particulières :

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Dispositions relatives au secteur NL :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions relatives au secteur Nh :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux...) nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas limitée.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET

SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

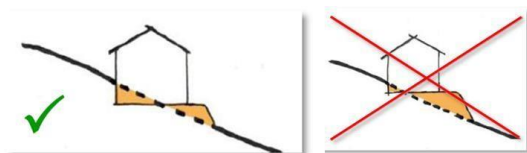
Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport

au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

- Volumes :
 - Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
 - D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
 - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
 - L'utilisation du bois est vivement conseillée.
- Les enduits :
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Clôtures :
 - les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
 - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Haies

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE

LEXIQUE

Les définitions ci-après doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Acrotère Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités (types d')

Artisanat

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.

(source : INSEE)

Industrie

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

(source : INSEE)

Commerce

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).

(source : INSEE)

Bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : R520-1-1 du code de l'urbanisme)

Entrepôt

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

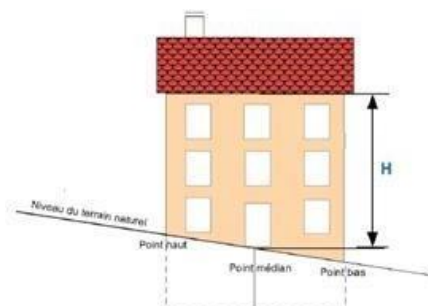
- ➔ Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.

Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

Alignement	Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.
Annexe	Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.
Brise-soleil	Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.
Coefficient d'occupation du sol (COS)	Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R123-10 du code de l'urbanisme).
Clôture à claire voie	Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie
Comble	Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
Coefficient d'imperméabilisation	Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement. Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.
Eaux pluviales	Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
Egout de toiture	Partie inférieure d'un versant de toit.
Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R420-1 du code de l'urbanisme). Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.
Extension (d'une construction)	Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
Façade	Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.
Faîtage	Arête supérieure d'un toit.

Hauteur La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, pris au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture

→ Voir les différents types de lucarnes à la fin du lexique

Niveau

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme $R+x+c$, où :

R représente le rez-de-chaussée

x représente le nombre d'étages supérieurs

c représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqués, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser pas le niveau du sol extérieur).

Piscine

Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle, l'aménagement permettant la circulation autour du bassin et les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine. Les plans joints dans la demande de permis doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments.

Retrait

Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Servitude d'utilité publique (SUP)

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre

par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.

- Surface de plancher** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- (R331-7 du code de l'urbanisme)
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
- Toiture** Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.
- Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.
- Toiture terrasse** Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente. Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
- Toiture végétale** Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Tuile plate** La tuile plate, généralement rectangulaire, est posée parallèlement à la pente, avec un recouvrement de la tuile voisine. Dans le cadre du présent règlement, les tuiles à emboîtement (à pureau plat) s'apparentent par extension à des tuiles plates.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
- Véranda** Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.

Schéma représentatif des principaux types de lucarnes



lucarne **rampante**
ou en **chien couché**



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à **chevalet**



lucarne à **croupe**,
dite **capucine** ou
"à la **capucine**"



lucarne à **demi-croupe**,
dite **normande**



lucarne-**pignon**,
ici à fronton **triangulaire**



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**



lucarne à **guitare**
(V. sa charpente à ce mot)



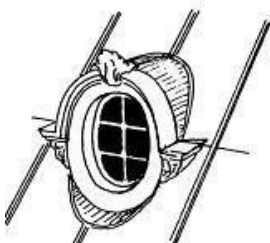
lucarne à **jouées galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



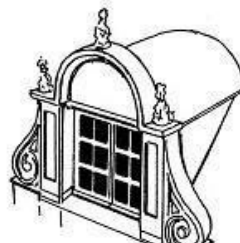
lucarne en **trapèze**
ou rampante à jouées **biaises**
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**
ou à jouées **rentrantes**



lucarne dite **œil-de-boeuf**,
à encadrement et habillage
en **zinc façonné**



lucarne-**fronton**
ici à ailerons et toit **bombé**



lucarne à **gâble**