Commune de Saint-Joseph

APPROBATION : 29-01-2014
MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Sommaire

Sommaire 3

Dispositions générales 5

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 7

Dispositions applicables aux zones urbaines 21

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone UA 23

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UB 35

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC 46

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UL 58

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UX 68

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 79

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 81

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa 84

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx 95

Dispositions applicables aux zones agricoles 106

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 108

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 121

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 123

Annexe : définitions 124

Dispositions générales

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux Plans Locaux d'Urbanisme.

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-JOSEPH.

ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- **R.111.4.** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **R111.15.** : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

B - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L111.8,L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1. - Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan d'Occupation des Sols a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. - Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

4. - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 5a et 5b).
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La loi du 27/09/1941 relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.
- Le code du Patrimoine et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.
- Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.
- La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.
- La loi Montagne du 9 janvier 1985
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

D - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, pendant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement. A l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règlements propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil municipal.

E - Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

F- Risque lié aux canalisations de transport de gaz et d'électricité

La commune compte plusieurs canalisations de gaz naturel et d'électricité :

- Canalisation de gaz Lois Neuf-la Tour en Jarez
- Canalisations électriques : ligne 63 kv Rive de Gier Sardon et ligne 63 kv Givors Bans Rive de Gier

Ces éléments sont précisés dans l'article DG 15 : Risques technologiques. On se reportera également à la liste et au plan des servitudes pour connaitre les préconisations qui s'appliquent aux autorisations d'occupation des sols.

ARTICLE DG 3 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION

L'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme stipule que l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable

Article L 421-3 du code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 4 - PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU ET COURS D'EAU

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne peuvent être inférieurs à 3,25 m de largeur.

Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965), ces espaces ne peuvent être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc.

ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte, ainsi que le coefficient d'occupation du sol : COS (défini à l'article DG 3).

A- LES ZONES URBAINES

Article R*123-5 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA *: cette zone correspond au noyau central et historique de la commune.*

Zone UA 1 : il s'agit d'un sous-secteur de la zone UA, densément urbanisé, mêlant habitats individuel et collectif, qui se situe dans la partie Sud de la commune.

Zone UB : cette zone correspond à un secteur principalement réservé à l'habitat situé dans l'extension directe de la zone centrale (UA) du centre bourg.

Zone UC *:* cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du tissu aggloméré du centre ainsi qu'au tissu pavillonnaire des hameaux desservis par les réseaux collectifs (habitat individuel, groupé, etc.).

Zone UL *:* cette zone est un secteur équipé réservé pour les équipements collectifs (sportifs, culturels, loisirs, services à la personne, etc.).

Zone UX : cette zone est un secteur à vocation économique.

B - LES ZONES A URBANISER.

Article R*123-6 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Zone AU *:* zone à urbaniser non équipée.

Zone AUa *:* zone à urbaniser à vocation d'habitat autorisant la construction soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Zone AUx : zone à urbaniser à vocation économique.

C - LES ZONES AGRICOLES

Article R*123-7 : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. 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.

ZONE A : secteur agricole.

Zone Ah *: cette zone correspond à des hameaux non desservis par les réseaux collectifs où l'urbanisation est limitée à l'extension de l'existant.*

Zone Ap *: cette zone correspond à un secteur agricole où la protection du paysage bénéficie d'une attention particulière qui interdit toute urbanisation.*

Zone Av *: cette zone correspond à une zone de potentiel viticole.*

D - LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER.

Article R*123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

ZONE N : secteur naturel

Zone NH : cette zone correspond à des hameaux situés en zone naturelle et non desservis par les réseaux collectifs où l'urbanisation est limitée à l'extension de l'existant.

Zone Nco : cette zone identifie le périmètre de vigilance du corridor écologique de Tartaras traversant une partie de la commune et située à l'aval du Bozançon

ARTICLE DG 6 - ADAPTATIONS MINEURES

A - Selon l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles de 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."
Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

B - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

C - Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis à vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 7- ACCES ET VOIRIES

A. Limitation des accès

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, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, la modification et la création d'accès privés seront soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Dès lors que l'accès est possible sur une autre voie publique, les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :
- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.
Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte

dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
CATEGORIE	**HABITATIONS**	**AUTRES CONSTRUCTIONS**
RD 30	25 m	20 m
RD 37	15 m	15 m

Recul des constructions :
En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage. Les valeurs données sont un minimum à respecter.

Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante
Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi-assiette de la route projetée
- une fois et demie le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

Recul des obstacles latéraux
Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette, …) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est, quant à lui, de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

Recul des extensions de bâtiments existants
Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.
En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). En outre, le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futures des routes départementales.

Ecoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront aussi tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département

ARTICLE DG 8 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés n'est possible que dans la mesure où elle respecte le règlement du P.L.U. Toutefois pour des raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple) un retrait pourra être exigé.

ARTICLE DG 9 -PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 10 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. La commune a aussi instauré un droit de préemption sur les commerces.

ARTICLE DG 11 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

ARTICLE DG 12 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L123-1-5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, sur ces secteurs identifiés, des logements accessibles socialement devront être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » annexé au règlement (4a).

ARTICLE DG 13 – ELEMENTS A PROTEGER A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le cas échéant, sont identifiés et localisés au document graphique les éléments de paysage, et sont délimités les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Leur liste figure en annexe du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir (voir liste en annexe du règlement).

ARTICLE DG 14 – REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le risque inondation. A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule Risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zone inondable (JO du 14 juillet 1996).

La commune est aussi soumise au risque mouvement de terrain. Une étude de terrain est donc souhaitable pour tous les projets d'aménagement.

ARTICLE DG 15 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par plusieurs types de risques technologiques :

- Le risque rupture de barrage (barrage de Soulages-Pinay; Couzon; Dorlay)
- Le risque transports de matières dangereuses (canalisations de transport de gaz)
- Le risque minier

Canalisation de transport de gaz :

La commune est traversée par deux canalisations de gaz (canalisation DN 250 Antenne Logis neuf-La Tour en Jarez et canalisation DN 100 antenne de Rive de Gier). Les bandes d'effets associées et les règles inhérentes à celles-ci sont figurées en annexe dans les servitudes d'utilité publique (liste et plan).

En raison des risques potentiels qu'elles présentent, outre les servitudes d'utilité publique qu'elles engendrent, les canalisations de transport de matières dangereuses donnent lieu à la définition de trois zones de dangers dans lesquelles une forte vigilance doit être observée :

- la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (correspondant aux effets irréversibles) ;
- la zone des dangers graves pour la vie humaine (correspondant aux premiers effets létaux) ;
- la zone des dangers très graves pour la vie humaine (correspondant aux effets létaux significatifs).

Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance ELS » de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), c'est-à-dire à moins de « distance PEL » de la canalisation, sont proscrits les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

Dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » de la canalisation, GRT gaz-Région Rhône-Méditerranée – Equipe régionale travaux tiers évolution des territoires (33 rue Pétrequin – BP 69413 Lyon cedex 06) doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Il est à noter que pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD, etc. les distances des effets sont étendues :

- la distance des ELS est étendue à celle des PEL ;
- la distance des PEL est étendue à celle des IRE.

De même, les canalisations sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées. Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'Etude de Dangers, de l'existence de la canalisation de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur l'ouvrage.

Exploitation minière :

Les Houillères de la Loire ont bénéficié, jusqu'à une date récente, d'une concession d'exploitations sur le territoire de la commune. L'attention des maîtres d'ouvrages est attirée sur les risques inhérents à ces types d'exploitation, au-delà de la période d'exploitation elle-

même. Une annexe graphique spécifique rassemble les informations relatives aux ouvrages miniers déclarés par les Houillères à l'occasion de l'abandon de la concession.

Il est rappelé aux maîtres d'ouvrages qu'il ne s'agit là que d'informations sur les exploitations abandonnées et la localisation des ouvrages miniers, et que c'est aux constructeurs que revient la responsabilité de se prémunir contre les risques éventuels liés à la présence de ces anciennes exploitations.

Transport d'électricité :

Les règles de prospect, d'implantation de hauteur, définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans les servitudes. Dans toutes les zones du PLU sont autorisées les constructions techniques équipements et mise en conformité des postes de transformation.

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central correspondant au cœur historique, destinée à l'habitat, aux commerces et aux services, où les bâtiments sont construits, en majorité, en ordre continu.

Il existe un sous-secteur UA1 qui n'est pas compris dans le centre bourg mais qui correspond à un secteur densément urbanisé situé dans le Sud de la commune.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les lotissements de maisons individuelles.

1.2. Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement des caravanes isolées, des habitations légères de loisirs.

1.3. Les abris fixes ou mobiles.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, ferrailles…).

1.5. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.6. Les constructions à usage agricole.

1.7. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles….) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.8. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA2.

1.9. Les commerces de détail autres que ceux prévus à article UA2.

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

2.1. Rappels :

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.2.1 Les constructions à usage d'habitation, d'activité, d'équipement, de services et de commerces.
2.2.2 Les aires de stationnement ouvertes au public.
2.2.3 Les installations classées sous réserve des conditions fixées au § 2.3.1 ou transformations.
2.2.4 Les extensions ou transformations des installations classées sous réserve des conditions fixées au § 2.3.2.
2.2.5 Les annexes aux habitations existantes (garage, piscine ….).
2.2.6 Les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.
2.2.7 L'extension des établissements commerciaux existants dans la limite de 25 % de leur surface de vente.

2.3. Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

2.3.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, boulangerie, laverie, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou station service, chaufferie …) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage
2.3.2 Les extensions mesurées ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.3.1
2.3.3 Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 200 mètres de la plateforme de l'A47 et de la RD88, classées en voie de types I et II, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique. En outre, pour les nouvelles opérations, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :

- voitures légères minimum de 4 mètres du bord de l'alignement
- poids lourds minimum de 9 mètres

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1 200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 10 mètres, sauf disposition spéciale à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées par leur classement dans la voirie communale.

Celles-ci doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

La plateforme pourra être réduite :

- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 mètres de long
- si la pente de la voie est supérieure à 8 %

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant.

Les voies en impasse doivent être aménagées, par une raquette de 26 mètres de diamètre quelle que soit la longueur de la voie, de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.1.2 Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation.

Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de captage seront réalisés sur le domaine privé.

Ces eaux pluviales devront être tamponnées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet avec un débit de fuite de 15 l/s/ha imperméabilisé.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité

Les réseaux de distribution en électricité et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

4.3.2. Gaz

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications – réseaux numériques

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre …) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des maisons existantes
- Soit en recul par rapport à l'alignement à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soient édifiés un mur, une grille, ou toute autre réalisation qui, par la taille et le matériau utilisé, permettra de préserver la continuité minérale de la rue.

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au § 6.1 sont possibles :

- Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- Lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait
- Lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif

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

7.1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

7.2. Les constructions en façade sur rue peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit à l'une des limites séparatives, la distance à l'autre étant égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m

7.3. Les constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent s'implanter :

- soit le long des limites séparatives
  . si la hauteur en limite n'excède pas 3m50 sur la limite
  . s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

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

Non réglementé.

ATICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne doit pas excéder une limite résultant :
- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative
- sur les terrains en pente, et si le terrain est de dimension importante il est partagé en sections nivelées de 30 mètres maximum dans le sens de la pente.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies …) ne doit pas excéder 4 m.

10.2. Hauteur relative

La hauteur de tout point de la construction ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui sépare ce point de l'alignement opposé. H<ou = 2L (L étant la largeur de la voie.

L'alignement opposé étant défini soit par le bâti s'il est en bordure de voie (chaussée + trottoir), soit par la limite entre l'espace public et privé, soit par la limite fictive de la voie en cas de place.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

Dans ce cas de voie privée, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des couleurs (les enduits de couleurs vives sont proscrits) (nuancier disponible en mairie), harmonie des volumes, intégration dans le site.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont à éviter.

Doivent être recouverts par un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés …

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2. L'aspect des constructions

11.2.1. Toitures

L'aspect des constructions, et notamment celui des toitures, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage et du bâti existant.

Les toitures seront à deux pentes minimum ; leur pente étant comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de petite dimension.

Les couvertures seront réalisées en tuiles creuses, de préférence de type romanes, de couleur rouge ou brun, exception faite pour les constructions avec chauffage solaire ou photovoltaïque.

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes ou l'extension des bâtiments existants.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

11.2.2. Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les imitations de matériaux sont interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres …Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Cependant, tout projet d'expression contemporaine ou innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, pourra être accepté sous réserve d'une adaptation au caractère naturel et bâti du site.

11.2.3. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 2 mètres pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement…).

11.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, …

Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de toiture. Toutefois pour des bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - 2 places de stationnement par logement
  - les aires de stationnement nécessaire aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues

- pour les constructions à usage de bureau
  - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble

- pour les établissements industriels
  - une place de stationnement par 80 m^2 de surface hors œuvre de la construction

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux
  - une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement.

- pour les hôtels et restaurants
  - une place de stationnement par chambre, ou 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restaurant.

Modalités d'application:

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces communs de détente.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les surfaces libres de toutes constructions devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.
- Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places.
- Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS, IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone UB

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel qui correspond au proche environnement de la zone centrale, où les bâtiments sont construits en recul par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (4a).

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2.

1.2. Les terrains de camping et caravaning.

1.3. Les dépôts de ferraille ou de véhicules usagés (carcasses).

1.4. Le dépôt de caravanes isolées.

1.5. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles….) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.6. Les chenils et autres constructions à destination d'élevage pour animaux.

1.7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.8. Les commerces de détail autres que ceux prévus à l'article UB 2.

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

2.1. Rappels

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

2.2.1 Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées au § 2.3.3.

2.2.2 Les constructions à usage d'activité, de service et d'équipements collectifs publics ou privés d'intérêt général, sous réserve des conditions fixées au § 2.3.1

2.2.3 Les lotissements à usage d'habitation

2.2.4 Les aires de stationnement ouvertes au public

2.2.5 Les abris fixes ou mobiles

2.2.6 Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone

2.2.7 Les commerces de détails strictement nécessaires au fonctionnement de la zone

2.2.8 L'extension d'établissements commerciaux existants dans la limite de 25% de leur surface de vente.

2.3. Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.3.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage

2.3.2 Les extensions mesurées ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.3.1

2.3.3 Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 200 mètres de la plateforme de l'A47 et de la RD88, classées en voie de types I et II, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur

2.3.4 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.4. Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (4a).

2.5. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (document 3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation. En outre, pour les nouvelles opérations, les garages et portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en apportant la moindre gêne à la circulation. La distance de ces garages ou portails à l'alignement ou à la marge de recul doit être au minimum de :

- Habitation : 2.5 m
- activités recevant des poids lourds : 9 m

En outre, pour les maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 m et ne doit pas se développer dans cette échancrure.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires de charge utile supérieure à 1 200 kg ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 10 mètres, sauf disposition spéciale à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées par leur classement dans la voirie communale.

Celles-ci doivent être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

La plateforme pourra être réduite :

- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 mètres de long
- si la pente de la voie est supérieure à 10 %

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant.

Les voies en impasse doivent être aménagées, par une raquette de 26 mètres de diamètre quelle que soit la longueur de la voie, de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.1.2 Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié en application de l'article L.35-8 du Code de la santé publique.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de captage seront réalisés sur le domaine privé.

Ces eaux pluviales devront être tamponnées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet avec un débit de fuite de 15 l/s/ha imperméabilisé.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité

Les réseaux de distribution en électricité et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades.

4.3.2. Gaz

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications – réseaux numériques

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre …) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance qui ne peut être inférieure à 3 m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul portée au plan n° 3 A.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé d'établir un pan coupé de 5 m minimum à l'angle de deux alignements.

6.3. La règle générale peut être modifiée, notamment, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, de la déclivité du terrain, dans ce cas les constructions pourront être autorisées à l'alignement à condition de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

6.4. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'ilot, la totalité d'un ilot ou d'un en ensemble d'ilots
- pour des motifs architecturaux
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état édifiée en retrait
  pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de piscines découvertes ou annexes

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

- Soit le long des limites séparatives :

  - si leur hauteur n'excède pas 3,5 m sur limite
  - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite sur la parcelle voisine à condition de respecter la même hauteur
  - à l'intérieur d'un lotissement ou groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées
  - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour:
    - les piscines découvertes ou annexes

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut dépasser 30 m de longueur, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme expliqué ci-dessus.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderie ….) ne doit pas excéder 4 m.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement bâti, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de certaines prescriptions particulières.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

11.1. Aspect des constructions

- l'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant

- les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont à éviter

- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés…

- une attention particulière sera apportée à l'adaptation au terrain naturel, en particulier à la pente des talus et aux murs de soutènement

- les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.1.1 Toitures

- l'aspect des constructions et notamment celui des toitures sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage et du bâti existant.
- Les toitures seront à deux pentes minimum ; leur pente étant comprise entre 25 et 50 %
- les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante et pour les abris de petite dimension.
- les couvertures seront exécutées en tuile de ton rouge ou brun, exception faite pour les constructions avec chauffage solaire ou photovoltaïque

Toutefois, d'autres matériaux de couverture peuvent être autorisés pour la réfection des toitures existantes ou l'extension des bâtiments existants.

11.1.2 Façades

Si dans les alentours un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les imitations de matériaux sont interdites notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres …Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Cependant, tout projet d'expression contemporaine ou innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, pourra être accepté sous réserve d'une adaptation au caractère naturel et bâti du site.

11.1.3 Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de toiture. Toutefois pour des bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.2. Abords des constructions

11.2.1Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.2.2 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC
- Soit d'un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 2 mètres pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement…).

11.2.3 Aménagement des abords et tenue des parcelles

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété

12.2. Pour les constructions à usage de bureau :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre de l'immeuble

12.3. Pour les établissements industriels

- 1 place de stationnement par 80 m^2 de surface hors œuvre de la construction

A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations
- Dans les lotissements ou groupes d'habitations, au moins 10 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces communs de détente
- Les aires de stationnement doivent être plantées
- Les surfaces libres de toutes constructions devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement
- Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places
- Dans toutes les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone UC

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, desservie par les réseaux collectifs, destinée principalement à l'habitat individuel dans laquelle les bâtiments sont construits en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement. Le règlement permet une densification modérée du tissu.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc…).

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.6 Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UC 2.

1.8. Les constructions à usage agricole.

1.9. Les commerces de détail sauf ceux prévus à l'article UC2

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

2.1. Rappels

2.1.1 L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

2.1.2 Les installations et travaux divers sont soumis aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

2.2. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.2.1 Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées au § 2.3.3.

2.2.2 Les constructions à usage d'activité, de service et d'équipements collectifs publics ou privés d'intérêt général, sous réserve des conditions fixées au § 2.3.1

2.2.3. Les lotissements à usage d'habitation

2.2.4. Les aires de stationnement ouvertes au public

2.2.5. Les abris fixes ou mobiles

2.2.6. Les constructions liées à des équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement de la zone

2.2.7. Les points de vente directe

2.3. Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.3.1 Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage

2.3.2 Les extensions mesurées ou transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.3.1

2.3.3 Les constructions à usage d'habitation réalisées à moins de 200 mètres de la plateforme de l'A47 et de la RD88, classées en voie de types I et II, sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2.3.4 Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R 442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

2.4. Les serres de jardin à ossature bois ou métalliques d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres et dans la limite de 20 % de la surface du terrain.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Les garages et les portails doivent être placés de façon à ce que si un véhicule doit stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en apportant la moindre gêne à la circulation. La distance de ces garages ou portails à l'alignement ou à la marge de recul doit être au minimum de :

- Habitation : 2.5 m
- Activités recevant des poids lourds : 9 m

En outre, pour des maisons individuelles, le portail doit être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 6 mètres et ne doit pas se développer dans cette échancrure.

Les garages collectifs à caractère commercial et les garages prévus pour le logement de véhicules utilitaires de charge utile supérieur à 1 200 kg, ne peuvent être établis en bordure d'une voie à grande circulation ou d'une voie de largeur inférieure à 10 mètres sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation.

3.2. Voirie :

Les voies privées doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluie dans le sol devra être assurée sur la parcelle.
Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :
Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, *ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.*

4.3.2. Gaz :
Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :
L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc...) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.1. Eclairage public :
L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.
Le recul de 3 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :
- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlots, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
- piscines découvertes ou d'annexes,
- constructions en sous-sol
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif. Cette saillie pourra être réduite pour permettre la circulation, notamment piétonne pour les personnes à mobilité réduite.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :
a) soit en limite séparative :
- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur.

- à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres

b) soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :
- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques…).

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines. Une distance d'au moins trois mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers*, éoliennes domestiques*…) exclus. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :
  - d'une hauteur absolue
  - d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.2. Hauteur absolue
- La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 9 mètres.

10.3. Hauteur relative
a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la *distance* comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres *(H < L+3)*.
Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage
Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Aspect des constructions
11.2.1. Toitures
Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 20 et 40 %.

Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite rouge creuses, neuves ou de réemploi
Sont autorisées les tuiles photovoltaïques.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

112.2. Façades
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc…
Les enduits de façade seront d'une couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.2.3. Equipements techniques
Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel
Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.
La hauteur du déblai ou remblai, cumulée, ne devra en aucun cas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 15% par rapport au terrain naturel.

113.2. Clôtures
Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC
- Soit d'un mur bahut de 0.6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmontée d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1,4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 2 mètres pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement…).

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires *peuvent être subordonnés* à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation

- 1,5 place par logement s'il s'agit d'habitations collectives. Des aires de stationnement sécurisées nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement ou 70 m^2 de surface de planchers avec une surface minimale de 1m^2 par place.

- 2 places par logement s'il s'agit d'habitations individuelles.

Les opérations d'ensemble d'habitat devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 10 logements.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres
Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations - espaces verts
L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes dans la proportion de 2 pour 1.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devront être réalisés en pleine terre.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale, intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront être plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 2 places.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

13.3. Espaces verts collectifs

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone UL :

Il s'agit d'une zone équipée dédiée à des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et récréative.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.3. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage (carcasses).

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.5. Les terrains de camping et de caravaning.

1.6. Les constructions à usage agricole.

1.7. Les constructions et installations à usage d'activités industrielle, artisanale.

1.8. Les commerces de détail.

1.9. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

2.1. Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Cheminements modes doux

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle.

3.4. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dès lors qu'il existe, par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc,...) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement ou, si elle existe, la marge de recul portée au plan. Elles devront tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües et de la topographie des lieux

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :

- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur et sous réserve que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.
- à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres et sous réserve que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

b) soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques…).

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

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers*, éoliennes domestiques*…) exclus.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :
  - d'une hauteur absolue
  - d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres.

10.3. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres (H < L+3).
Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapprochés ou éloignés.
Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc, ...
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

112.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.
Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

11.3.4. Enseignes

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.
Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts, totems seront à proscrire.
Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

11.4. Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées
  - 2 places par logement

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations - espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.
Une surface minimum de 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UL 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE VI – Dispositions applicables à la zone UX

Caractère de la zone UX :

Il s'agit d'une zone équipée, réservée aux activités à caractère économique.

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.3. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage (carcasses).

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.5. Les terrains de camping et de caravaning.

1.6. Les constructions à usage agricole.

1.7. Les commerces de détail.

1.8. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

1.9. La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.

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

2.1. Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.4. L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sans augmentation de surface et sans modification des volumes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

2.6. Les surfaces d'exposition ou de vente directement liées aux activités de production industrielle ou artisanale autorisées

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc,...) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.
Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :
- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlots, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
    - o piscines découvertes ou d'annexes,
    - o constructions en sous-sol
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter : à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.
Toutefois, cette règle peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment, murs coupe-feu 2 heures minimum). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

7.2. En limite des zones autorisant l'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :
- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques…).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance séparant les baies éclairant les pièces de travail ou les bureaux soit égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans que cette distance soit inférieure à 5 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers*, éoliennes domestiques*…) exclus. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :
  - d'une hauteur absolue
  - d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres.

10.3. Hauteur relative

a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la *distance* comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc,…
Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.
En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures pourra être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières (murs, serrurerie…) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

Les coffrets extérieurs, destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.
Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

11.3.4. Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts, totems seront à proscrire.
Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

11.4. Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1. Pour le personnel :

- 1 place pour deux emplois.

12.2. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

- 2 places par logement

12.2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le parc de stationnement destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations - espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.
Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celles-ci présentent un caractère végétal affirmé.

Les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une distance minimale de 3 m à partir de l'alignement des voies publiques.

13.3. Espaces verts collectifs :

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UX 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU. Elle constitue une réserve foncière pour le moyen et le long terme.
La zone AU située en centre bourg ne pourra être ouverte à l'urbanisation, par une procédure de modification du présent PLU, qu'au-delà de 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Cette modification réglementera les conditions d'utilisation de cette zone.

Un secteur de mixité social au titre de l'article L.123-1-5 16ème alinéa, et des orientations d'aménagement et de programmation ont été esquissées sur cette zone et pourront être détaillée lors de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS, IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone AUa

Il s'agit d'une zone située en centre bourg actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation de la commune en s'inscrivant en continuité directe avec l'urbanisation déjà existante.

Dans le secteur identifié au titre de l'article L123.1.5 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (4a).

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.6 Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article AUa 2.

1.8. Les constructions à usage agricole.

1.9. Les commerces de détail.

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

2.1. Sont admis sous conditions :

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent soit dans une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

Les serres de jardin à ossature bois ou métalliques d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres et dans la limite de 20 % de la surface du terrain.

2.3. Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (4a).

2.4. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (document 3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Cheminements modes doux :

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle.

3.4. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluie dans le sol devra être assurée sur la parcelle.
Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 3 m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.

Le recul de 3 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
    - o piscines découvertes ou d'annexes,
    - o constructions en sous-sol
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.4. L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,20 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif. Cette saillie pourra être réduite pour permettre la circulation, notamment piétonne pour les personnes à mobilité réduite.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter :

a) soit en limite séparative :
- à condition de s'appuyer sur une construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine et de respecter la même hauteur.
- à condition que la hauteur n'excède pas 3,50 mètres

b) soit à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

7.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :

- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques…).

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines pour les pièces principales d'habitation.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers*, éoliennes domestiques*…) exclus. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 9 mètres.

10.3. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 mètres (H < L+3).
Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. <u>Toitures</u>

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 20 et 40 %.
Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite creuses, de couleur rouge ou brun.

Parmi les matériaux constituant une toiture sont autorisées les tuiles photovoltaïques.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
Les enduits de façade seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…
Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La hauteur du déblai ou remblai, cumulée de devra en aucun cas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas 15% par rapport au terrain naturel.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC
- Soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1.4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 2 mètres pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site: choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locale, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement…).

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires *peuvent être subordonnés* à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation

- 1,5 place par logement s'il s'agit d'habitations collectives.

Pour les habitations collectives des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement ou 70 m2 de surface de planchers avec une surface minimale de 1m² par place.

- 2 places par logement s'il s'agit d'habitations individuelles.

Les opérations d'ensemble d'habitat devront comporter, en plus, des stationnements banalisés pour les visiteurs à raison d'une place par tranche de 10 logements.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devra être réalisé en pleine terre.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux.
Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.
Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

13.3. Espaces verts collectifs

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 20 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE AUa 15 - LES OBLIGATIONS, IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

Caractère de la zone AUx :

Il s'agit d'une zone située à proximité du hameau de la Plaine et actuellement insuffisamment équipée.

Cette zone est dédiée aux activités économiques, artisanales, industrielles et de services :

- soit sous forme d'opérations d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve d'être compatible avec un aménagement de la totalité de la zone.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération projetée avec un aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute utilisation du sol.

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

ARTICLE AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.3. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules hors d'usage (carcasses).

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.5. Les terrains de camping et de caravaning.

1.6. Les constructions à usage agricole.

1.7. Les commerces de détail.

1.8. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2.

1.9. La transformation en maison d'habitation, ou en annexe à une maison d'habitation des bâtiments destinés à l'activité professionnelle.

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

2.1. Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent soit dans une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à la charge de l'opérateur, sous réserve d'être compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone.
Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

2.2. Sont admis dans les conditions définies au & 2.1 :

2.2.1. Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

2.2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.2.3. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

2.2.4. Les surfaces d'exposition ou de vente directement liées aux activités de production industrielle ou artisanale autorisées

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Celles-ci devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2 Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines conçues en système séparatif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée, à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, et ce, en application de l'article L1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluie dans le sol devra être assurée sur la parcelle.

Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie.
Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Lorsque la parcelle est située à l'angle de deux voies, il peut être imposé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

6.3. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :
- lorsque le projet de construction intéresse une façade complète d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
    - piscines découvertes ou d'annexes,
    - constructions en sous-sol
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter : à une distance des limites séparatives égale à la ½ hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.
Toutefois, cette règle peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment, murs coupe-feu 2 heures minimum). Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative.

7.2. En limite des zones autorisant l'habitation, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

7.3. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées pour :
- les piscines découvertes
- les constructions en sous-sol
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.4. Aucun débord n'est autorisé au-delà des limites séparatives (toitures, balcons, éléments d'architecture, ouvrages techniques…).

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance séparant les baies éclairant les pièces de travail ou les bureaux soit égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans que cette distance soit inférieure à 5 m.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUx10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers*, éoliennes domestiques*…) exclus. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

- - La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :
  - d'une hauteur absolue
  - d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie.

10.2. Hauteur absolue

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 15 mètres.

10.3. Hauteur relative

a) La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).
Dans le cas d'une voie ou d'un espace privé à usage collectif, la limite effective de la voie ou de l'espace collectif se substitue à l'alignement. Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximale autorisée est calculée en fonction de l'alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

ARTICLE AUx11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.
Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 m.
En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures pourra être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières (murs, serrurerie…) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.
Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

11.3.4. Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.
Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts, totems seront à proscrire.
Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

11.4. Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées
- 2 places par logement

12.2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) et d'activités :
Une surface nécessaire à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.
Le parc destiné au personnel peut se situer sur une parcelle voisine.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Pour les constructions à usage autre que d'habitation, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de

300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.
Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celle-ci présente un caractère végétal affirmé.

Les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une distance minimale de 3 m à partir de l'alignement des voies publiques

13.3. Espaces verts collectifs :

Dans toutes les opérations d'aménagement, une superficie d'au moins 10 % de la surface du terrain doit être aménagée en espaces verts collectifs à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE AUx 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- un sous-secteur Ah dans lequel des constructions peuvent être autorisées sous conditions
- un sous-secteur Ap qui est inconstructible
- un sous-secteur Av qui correspond à deux secteurs de la commune ayant un potentiel viticole

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les changements de destination des constructions agricoles autres que ceux visés à l'article 2.

1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de carcasses et de ferraille.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

1.4. Les terrains de camping et le stationnement non couvert de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping autres que ceux mentionnés à l'article A2.

1.5. Les habitations légères de loisirs.

1.6. Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A2.

1.7. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.

1.8. Les commerces et services autres que ceux non liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

1.9. <u>En zone Ah :</u>

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions autorisées à l'article A2.12

1.10. <u>En zone Ap :</u>

Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions autorisées à l'article A2.13

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

2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements et les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

2.2. Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante (voir définitions en annexe) sous réserve :
- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers ne dépasse pas 200 m^2.

2.3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4. Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.

2.5. Les constructions annexes à la maison d'habitation telles qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, serres.... non accolées aux bâtiments existants sous réserve :
- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à proximité de cette dernière
- d'avoir une surface inférieure à 40 m^2 de surface de planchers
- de leur intégration dans l'environnement bâti et le paysage.

Les annexes seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.6. Les installations de tourisme à la ferme (telles que camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, chambres d'hôtes, fermes-auberges, …) complémentaires à une exploitation agricole existante, par changement de destination ou aménagement des bâtiments existants dans le volume existant dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :
- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;

- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de planchers ne dépasse pas 200 m².

Sont exclus de ces possibilités :
- Les bâtiments d'une surface de planchers inférieure à 50 m².

2.7. Les constructions liées à la réalisation de locaux de transformation et de vente de produits issus des exploitations agricoles existantes.

2.8. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site et le paysage.

2.9. Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

2.10. Les serres de culture et les retenues collinaires destinées à l'irrigation.

2.11. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément au code de l'urbanisme et sont assujettis au permis de démolir.

2.12. <u>En zone Ah uniquement et sans remettre en cause l'activité agricole :</u>

2.12.1. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de plancher totale (existante+extension) ne dépasse pas 200 m² et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.

Sont exclus de ces possibilités :
- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de planchers

2.12.2 L'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant avec ou sans changement de destination dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans extension possible si le bâtiment est > à 200m².
Dispositions spécifiques aux bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme : Les travaux, extensions et les annexes des éléments bâtis protégés à condition de respecter les règles de l'article A11.

Sont exclus de ces possibilités :
- les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m² de surface de planchers

2.12.3. Les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :
  - d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante,

- d'avoir une surface inférieure à 40 m^2 SHOB (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant,

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.13. <u>En zone Av uniquement :</u>

Sont exclusivement autorisées :

- Les constructions à usage viticole et arboricole
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.14. Dans le fuseau de l'A45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le Maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

Le long des RD n° 30 et n°37, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie du service gestionnaire au titre du Code de la Voirie Routière.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être risques pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines.
S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel peut être admis sous réserve du respect de la règlementation en vigueur et des prescriptions énoncées par l'étude globale d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome dans les zones étudiées, ou, à défaut, sur la base d'un rapport d'étude d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome à établir pour chaque construction ou installation nouvelle par un organisme spécialisé.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain…).
Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).
L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.
Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public.
Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, *ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.*

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, *ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique*.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul portée au plan, sous réserve toutefois qu'il ne gêne pas la visibilité ou ne compromette pas un aménagement éventuel de la voie. Le long de la RD30 un recul de 15m sera imposé de l'axe de la voie existante.
Le recul de 5 m peut être réduit pour des motifs d'intégration au paysage existant et notamment pour tenir compte de l'implantation des bâtiments existants situés sur la parcelle ou les propriétés contigües ou si la topographie des lieux le justifie.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 peuvent être autorisées :
- lorsque, sous réserve d'une bonne intégration d'ensemble, il s'agit de :
    - piscines découvertes ou d'annexes,
    - constructions en sous-sol
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.

Toutefois des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :
- s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,5m
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
- à condition de ne causer aucune gêne (sonore, olfactive …) pour le voisinage.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines pour les pièces principales d'habitation.

La distance entre deux constructions d'habitations situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 m.

La hauteur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 14 m. Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Insertion des constructions dans le site et le paysage

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

a) Bâtiments d'habitation et annexes liés à une exploitation agricole
Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 20 et 40 %.
Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.
Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite rouge creuses, neuves ou de réemploi
Parmi les matériaux constituant une toiture, sont autorisées les tuiles photovoltaïques.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

b- Autres bâtiments
Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre *15* et 40 %.
Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.
Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.
Les bâtiments de type "tunnel" sont autorisés.

Les couvertures devront être telles qu'elles puissent s'apparenter comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Parmi les matériaux constituant une toiture sont autorisées les tuiles photovoltaïques.
On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment, notamment pour les locaux annexes.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2. Façades

a) Bâtiments d'habitation et annexes liés à une exploitation agricole
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
Les traitements de façades seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant et le paysage. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.
Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

b) Autres bâtiments
Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
Les traitements de façades seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant et le paysage. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Ceux-ci pourront être réalisés en maçonnerie enduite, en bardages ou parements bois, ainsi qu'en bardages ou parements métalliques sous réserve de ne pas présenter de brillance ou de couleur vive.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…
Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives. Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC
- Soit par un mur bahut de 0.6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1.4 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 2 mètres pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférence locale, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement…).

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires *peuvent être subordonnés* à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

En zone Ah uniquement :

Les constructions d'annexes doivent être implantées dans la limite de 20 m par rapport aux constructions principales.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit parce qu'elle est soumise à des risques naturels ou technologiques.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- un secteur Nh qui correspond aux habitations existantes
- un secteur Nco qui identifie le périmètre de vigilance du corridor écologique de Tartaras traversant une partie de la commune et située à l'aval du Bozançon.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

1.2. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

1.4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping.

1.5. Les habitations légères de loisirs.

1.6. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, de commerce ou de services ainsi que les constructions agricoles.

1.7. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.

Pour la zone Nco uniquement:

1.8. Les drainages ou remblais et autres travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydrauliques des zones humides.

1.9. Toute intervention sur les milieux et les biotopes qui participent à l'équilibre environnemental, les déblais, remblais, les coupes et abattages d'arbres, tous ce qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (hormis L 123.1.7.).

1.10. Pour les nouvelles clôtures, les clôtures grillagées partant du sol et s'élevant à plus de 1 mètre de hauteur.

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

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

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

2.3. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

2.4. Les bassins de rétention.

2.5. En zone Nh uniquement :

2.5.1. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de planchers totale (existante+extension) ne dépasse pas 200 m^2 et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.

Sont exclus de ces possibilités :
- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m^2 de surface de planchers

2.5.2. L'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant avec ou sans changement de destination dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans extension possible si le bâtiment est > à 200m^2.

Sont exclus de ces possibilités :
- Les bâtiments d'une surface inférieure à 50 m^2 de surface de planchers

2.5.3. Les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante,
- d'avoir une surface inférieure à 40 m² de surface de planchers (sauf pour les piscines),
- d'être en harmonie avec l'existant,

Elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine.

2.6. <u>En zone Nco uniquement :</u>

Les infrastructures routières et ferroviaires structurantes d'envergure national, les équipements liés à l'assainissement, l'eau potable, les eaux pluviales et les voies d'accès strictement liés à ces équipements, les infrastructures d'intérêt général et les voies d'accès liés strictement à ces infrastructures, les bâtiments et installations nécessaires à des activités humaines participant à l'entretien et à la gestion écologiques des espaces (sylviculture et constructions nécessaires à l'accueil du public dans le cadre d'une mise en valeur des intérêts écologiques des sites, des bâtiments et installations nécessaires à des activités liés au loisirs verts et au tourisme sous réserve que :

-soit justifier de l'impossibilité de réaliser ces projets en dehors des espaces protégés ;

-soit évaluer les impacts du projet sur l'environnement et adopter de mesures de réduction des impacts puis de mesures compensatoires et réparatrices ;

-soit maintenu les fonctionnalités écologiques des espaces et l'adaptation des bâtiments et infrastructures associés aux caractéristiques du milieu écologique et des paysages.

En outre, dans le cadre du maintien et de la restauration des continuités écologiques, il appartient aux gestionnaires d'infrastructures existantes (RD488 Saint Joseph-Tartaras-Dargoire) d'assurer le rétablissement de circulations terrestres là ou elles ne sont plus effectives.

En outre, il appartient aux gestionnaires des infrastructures projetés d'intégrer dans la conception des ouvrages le rétablissement de circulations terrestres là ou elles s'avèrent nécessaires.

2.7. Dans le fuseau de l'A45, les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 ainsi que les ouvrages, les bâtiments, les constructions, les affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures. Le maire recueille l'avis conforme du représentant de l'Etat pour toute demande de construire, en application de l'article L422.5 du code de l'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
La transformation et la création d'accès privés sur les routes départementales (voir DG8) devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du code de la Voirie Routière et de l'arrêté du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales.

3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères en marche avant. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles devront répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.
Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

<u>En zone Nco uniquement</u> :

Les voies nouvelles doivent être dimensionnées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent mais aussi au corridor écologique. Elles peuvent être accompagnées de plantations de haies bocagères et doivent être réfléchies afin de ne pas apporter de perturbations thermo-hygrométriques importantes.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement comporter un local technique dans l'emprise privée de la propriété. En effet, le stockage des ordures ménagères doit s'effectuer à l'intérieur des volumes bâtis.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif (à partir de deux logements), l'emplacement retenu en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements doit être clairement précisé dans les demandes de permis de construire.

Se reporter au « guide technique de préconisations pour la gestion des déchets ménagers et assimilés » en annexe qui précise les conditions de dimensionnement pour le remisage des contenants.

La collecte et le traitement des déchets résultant des activités économiques ne relèvent pas du service public d'enlèvement des ordures ménagères. Ces déchets sont à la charge des entreprises ou des établissements concernés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

4.1.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété.

4.1.2. Disconnection :

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines.
S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel peut être admis sous réserve du respect de la règlementation en vigueur et des prescriptions énoncées par l'étude globale d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome dans les zones étudiées, *ou, à défaut, sur la base d'un rapport d'étude d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome à établir pour chaque construction ou installation nouvelle par un organisme spécialisé.*

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain…).
Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales prioritairement sur place et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).
L'infiltration des eaux de pluies dans le sol devra être assurée sur la parcelle.
Dans le cas d'impossibilité (du fait de la nature des sols - en particulier en cas de risque de glissement de terrain, de la configuration de l'aménagement ou que l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés), seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public. Les eaux pluviales devront être stockées (volume de stockage de 240 m^3/ha imperméabilisé) avant rejet au réseau selon le ratio de débit de fuite maximum autorisé en sortie de parcelle de 15 l/s/ha imperméabilisé pour réguler les débits et réduire les vitesses de transit au réseau ou à l'exutoire.

4.3. Réseaux secs

4.3.1. Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, ou à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.2. Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

4.3.3. Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, ou à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

4.3.4. Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou des marges de recul indiquées au plan 3A. Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments existants.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m.
Toutefois, des constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative :

- S'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,5 m
- S'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

7.2. La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contigües et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

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

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter l'ensoleillement des constructions voisines pour les pièces principales d'habitation.

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10 .1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture ou, pour les toitures terrasses autorisées le cas échéant, à l'intersection entre le nu extérieur de la façade et le niveau haut de plancher, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (cages d'ascenseurs et d'escaliers*, éoliennes domestiques*…) exclus.
Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 m maximum dans le sens de la pente, la hauteur moyenne d'une section se mesurant comme indiqué ci-dessus.

10.2. Hauteur maximale

La hauteur de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 9 mètres.
Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des constructions singulières (réservoir, transport de l'énergie électrique, silo, cheminée...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. **Insertion des constructions dans le site et le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.
Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Toitures

Les toitures seront à 2 pans minimum par volume dans le sens convexe. Leur pente sera comprise entre 20 et 40 %.
Toutefois, les corps de bâtiments accolés à la construction principale ainsi que les constructions annexes et notamment les abris de jardin de petite dimension pourront ne comporter qu'un seul pan.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf dans le cas de construction à l'alignement et en ordre continu où le faîtage sera parallèle à l'alignement.

Les couvertures seront exécutées en tuiles de terre cuite rouge creuses, neuves ou de réemploi
Parmi les matériaux constituant une toiture sont autorisées les tuiles photovoltaïques.

On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine, etc.).
Des éléments de toitures terrasses pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment, notamment pour les locaux annexes.

D'autres types de toitures pourront être autorisés, notamment pour des impératifs techniques, selon la situation de la parcelle et le caractère du site, sous réserve de présenter une architecture en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

11.2.2. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.
Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.
Les traitements de façades seront de couleur s'intégrant dans l'environnement bâti existant et le paysage. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.
Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.
Les constructions en bois sont admises sous réserve que celles-ci s'intègrent dans le paysage naturel ou bâti.

11.2.3. Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…
Les panneaux solaires photovoltaïques devront être intégrés dans le plan de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments existants, les panneaux en applique (ou surimposition) seront admis sous réserve d'être implantés dans la partie supérieure de la couverture.

La pose formant un angle de pan de toit est interdite.
Les capteurs solaires sous vide sont interdits.

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les antennes devront être de préférence posées sur des toitures pour les rendre moins visibles du domaine public ou des riverains.

11.3. Abords des constructions et installations

11.3.1. Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel et garantir une bonne protection de la construction contre les eaux de ruissellement.

La hauteur du déblai ou remblai, cumulée ne devra en aucun cas excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel. La pente des talus, qui devront être plantés, n'excédera pas *15%* par rapport au terrain naturel.

11.3.2. Clôtures

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
Elles devront avoir une hauteur maximum de 1,6 m.

Elles seront constituées :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un système à claire voie léger en bois, en métal ou en PVC
- Soit par un mur bahut de 0.6m en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1m, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines ou existantes. Dans ce cas, elles seront constituées par un mur de pierres apparentes, de préférences locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement …).

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être intégrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.

En zone Nco uniquement :

Pour les nouvelles clôtures doivent être perméables, végétales, discontinues ou ajourées, afin de permettre la libre circulation de la faune.

11.3.3. Aménagement des abords et installations annexes

Les abords des constructions doivent être aménagés de telle sorte que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.
La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à usage d'activités, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires *peuvent être subordonnés* à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de recul supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
Les aménagements techniques et notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

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

13.1. Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées par un revêtement perméable, y compris les aires de stationnement.

13.2. Plantations-espaces verts

L'aménagement du site devra prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenues.
Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration…) devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.
Les stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.
Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Non réglementé

Annexe : définitions

Définition des constructions d'habitation en zone agricole

Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

Exploitation agricole :

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

.

epures
46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com