COMMUNE DE DAVEZIEUX

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

PIECE N° 2

REGLEMENT

Commune de DAVÉZIEUX

237 Route du Forez
07430 Davézieux

Tel : 04 75 33 25 25
Fax : 04 75 67 93 14

Mail : mairie@davezieux.fr

SOMMAIRE

Sommaire....3
Préambule....5
Titre I : DISPOSITIONS GENERALES....7
Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES....15
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone Ua....17
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone Ub....30
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone Uc....43
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone Ue....56
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone Uh....64
Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone Ul....76
Chapitre 7 - Dispositions applicables à la zone Ui....84
Chapitre 8 - Dispositions applicables à la zone Ux....94
Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....103
Chapitre 1 - Dispositions applicables a la zone 1AUa....105
Chapitre 2- Dispositions applicables aux zones 1AUb....117
Chapitre 3 - Dispositions applicables aux zones 1AUc....131
Chapitre 4 - Dispositions applicables aux zones 1AUd....143
Chapitre 5 Dispositions applicables aux zones 2AUx....155
Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....159
Chapitre 1 - Dispositions applicables a la zone A....161
Titre V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES....173
Chapitre 1 - Dispositions applicables a la zone N....174
LEXIQUE....184

Le présent PLU prend en compte la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2.

PREAMBULE

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme sur la base législative de l'article L. 123-1 dudit Code.

Les prescriptions contenues dans le titre I « *Dispositions générales* » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc indispensable d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés.

Placés après un mot, les astérisques indiquent un renvoi vers une définition du lexique.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 • CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **DAVEZIEUX.**

ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1 • Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de DAVEZIEUX sont mentionnées en annexe du PLU.

2 • Les règles générales de l'urbanisme ; les articles d'ordre public

Les quatre articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

Ces articles concernent :

a - La salubrité et la sécurité publique (article R. 111-2)

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

b - La conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R. 111-4)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

c - Le respect des préoccupations environnementales (article R. 111-15)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

d - Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (article R.111-21)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.»

3 • Les autres règles : *Article L. 111.3 du Code rural (loi SRU du 13 décembre 2000 - art. 204) :*

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

4 • Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 :

- Le **droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 et suivant) est applicable sur le territoire de DAVEZIEUX. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du présent Plan Local d'Urbanisme.

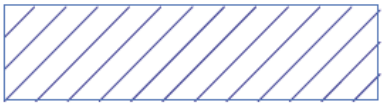
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement et par les arrêtés préfectoraux relatifs au **classement sonore des voies**.

  Sur DAVEZIEUX, seule est concernée la déviation de Davézieux et la Rocade Est d'Annonay.

5 • La prise en compte des sites protégés remarquables : inventaire ZNIEFF et zones humides

La loi de 1976 sur la protection de la nature impose au document d'urbanisme de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de « *détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier à des espèces animales ou végétales protégées* » figurant sur une liste fixée par décret en conseil d'Etat.

Des secteurs de la commune ont été identifiés comme **zone humide** dans le cadre d'un inventaire départemental réalisé par le Conservatoire Rhône Alpes des Espaces Naturels (CREN). Cet inventaire a été affiné dans le cadre d'une étude menée par le Syndicat des Trois Rivières en 2011. Ces zones sont repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue.



Les zones humides présentent une grande valeur écologique et doivent, à ce titre, être protégées au PLU. L'occupation du sol est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux dispositions particulières ci après.
Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Il est rappelé que l'ensemble des travaux de type assèchement, mise en eau, remblais, drainage, doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration Loi sur l'eau, en application des articles L214-1 et suivants du Code de l'Environnement, et en fonction des seuils définis à la « nomenclature eau » annexée à l'article R214-1 du même Code.

6 • Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels

a- Le risque d'inondation

DAVEZIEUX comporte des risques liés aux phénomènes d'inondation au lieu-dit Vidalon.

Des zones de risque fort et faible ont ainsi été identifiées ; sur le plan de zonage, elles figurent en hachures rouge pour les risques forts et en hachures jaunes pour les risques faibles.

b- Le risque incendie

Le risque incendie sur le territoire de DAVEZIEUX est qualifié de faible.

Toutefois ce risque est ponctuellement réel de par la présence de boisements, de broussailles et de friches à proximité de secteurs habités.

c- Le ruissellement

Dans le bassin versant, la problématique de ruissellement pluvial est très importante. La commune de Davézieux est particulièrement exposée à ce risque. Dans tous projets, l'objectif est de favoriser des solutions alternatives au « tout tuyau » permettant de limiter les débits : rétention et infiltration à la parcelle. Les dispositifs mis en œuvre doivent être conçus de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

7 • Les dispositions relatives à la protection contre les risques industriels et technologiques

La commune de DAVEZIEUX abrite des établissements à risque qui nécessitent soit une autorisation, soit une déclaration.

ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de DAVEZIEUX délimite :

- des **zones urbaines** dites « zones **U** »,
- des **zones à urbaniser** dites « zones **AU** »,
- des **zones agricoles** dites « zones **A** »
- des **zones naturelles et forestières** dites « zones **N** ».

Chaque zone est délimitée sur le plan de zonage par une ligne en tireté et désignée par une ou plusieurs lettre(s) en majuscule (ex : U, AU…).

Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques. Ces secteurs sont désignés par un indice en lettre minuscule accompagnant la/les lettre(s) majuscule(s) (ex : AUb, Ua…).

1 • *Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement*

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter. » Art. R.123-5 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de DAVEZIEUX comporte **8 zones U** : Ua comprenant le secteur Uac, Ub comprenant le secteur Ubc, Uc, Ue comprenant le secteur Uea, Uh, Ul, Ui et Ux.

2 • Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme » Art. R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de DAVEZIEUX comporte **5 zones AU** : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, et 2AUx.

3 • Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

« 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 ». Art. R.123-7 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de DAVEZIEUX comporte **2 zones A** : A et Ah (comportant des habitations).

4 • Les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement

« 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 » Art. R.123-8 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de DAVEZIEUX comporte **une seule zone N.**

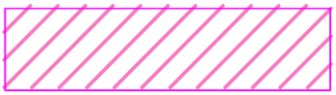
ARTICLE 4 • AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- ***Des emplacements réservés*** aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1.

  L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

• ***Des secteurs délimités*** au titre de l'article L 123-1-5-10° du Code de l'urbanisme dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

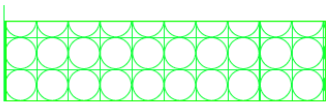


Ils sont repérés par une trame avec des hachures de couleur violette.

• ***Des linéaires commerciaux à préserver et développer au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme***. Les façades commerciales concernées sont identifiables sur le plan de zonage du PLU par trait rouge.

• ***Des espaces boisés classés*** à conserver ou à créer.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ces espaces doivent faire l'objet d'une préservation ; par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements* ».



• **Des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7°** du Code de l'urbanisme. Ces éléments patrimoniaux sont repérés sur le document graphique du règlement par un symbole ou par une trame et sont référencés dans une liste.

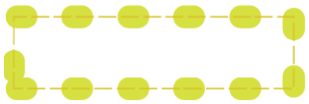
Ce dispositif concerne le centre ancien et des éléments remarquables (bâtiments, murs, patrimoine religieux).

En application de l'article R 421-28 e du Code de l'urbanisme, « *doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1* ».

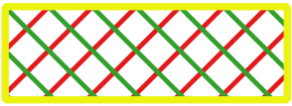
• ***Des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation*** en application de l'article L. 123-1 et R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, repérables sur le document graphique par la trame ci-contre.

• ***Un périmètre d'attente de projet*** en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, repérable sur le document graphique par la trame ci contre. Dans ce périmètre, le plan local d'urbanisme institue une servitude consistant à interdire, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations pour une durée au plus de cinq ans.

• ***Un emplacement réservé*** en application de l'article L. 123-2 b du Code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.



- ***Un secteur de mixité sociale délimité au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme*** à l'intérieur duquel, dans le cas de la réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.



ARTICLE 5 • ADAPTATIONS MINEURES

« *Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ». Article L123-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS REGLEMENTEES

Les Plans Locaux d'Urbanisme ont compétence à réglementer toutes les occupations et utilisations des sols ne relevant pas d'une autre réglementation.

Ainsi certaines **occupations et utilisations du sol**, telles que les plantations, les affouillements/exhaussements, les dépôts de véhicules, les caravanes, les garages collectifs, les aires de jeux ou les aires de stationnement… peuvent être réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Concernant les **constructions**, des règles édictées dans le règlement de PLU peuvent être différentes dans une même zone, en fonction des destinations de constructions limitativement prévues à l'article R.123-9 :

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre historique de DAVEZIEUX.

Il s'agit d'un bâti dense aux volumes importants et simples.
On note une absence de recul par rapport à l'alignement* avec des implantations sur rue.
La continuité urbaine est assurée par des clôtures hautes en pierre.
Les sens des faîtages sont parallèles ou perpendiculaires à la voie. On observe également la présence de toiture à 4 pans.

L'objectif du règlement de la zone UA est de maintenir la densité et l'organisation urbaine du centre village et de préserver son paysage et son patrimoine traditionnel. La zone comprend un secteur de centralité UAC dans lequel les commerces de proximité sont autorisés.

Plusieurs secteurs ont été identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 bis du Code de l'Urbanisme qui permet d' « *identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Une partie de la zone UA, située au sud de la rue de la République, fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Hormis dans le secteur Uac, les commerces,
- Les constructions destinées à :
  - l'exploitation agricole ou forestière,
  - l'industrie.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Changement de destination des rez-de-chaussée :

- Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial » doivent nécessairement être affectés à des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services, ou des activités d'intérêt général, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 bis du Code de l'Urbanisme.
- Ils ne peuvent être destinés à un usage autre que ceux énumérés ci-dessus. La destination habitation ou local accessoire à une telle destination (par exemple le garage) est interdite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée qui ont changé de destination à une date antérieure à la date d'approbation du présent PLU et qui seraient aujourd'hui non conformes.

1.3 • Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 7°:

Le secteur, identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme figurant au plan de zonage en application de l'article R.123-11-h, fait l'objet de prescriptions de nature à assurer sa protection.

Ce dispositif doit contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères du secteur.

La démolition de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un **permis de démolir**.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à **déclaration préalable**.

ARTICLE UA2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Sont notamment admises les constructions suivantes en fonction de leur destination :

- L'habitat sous réserve de ne pas être situé dans le rez-de-chaussée des « linéaires commerciaux » identifiés.
- Dans le secteur Uac, les commerces sont autorisés à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente par unité commerciale et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux activités implantées ou autorisées dans la zone.
- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.

2.2 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.3 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UA3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.

- Un accès unique, commun, sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée, liée, notamment, à la configuration et la topographie des lieux.

3.2 • Voirie*

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE UA4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE UA5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à l'alignement* des voies et des emprises publiques actuelles ou futures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

6.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
  - Lorsque le terrain est ceint par des murs anciens de valeur patrimoniale.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…)
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE UA7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.

- Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
- Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE UA8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à 40%.

ARTICLE UA10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture, ni comporter plus de trois niveaux (R+2).
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative, la hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 m.

10.2 • Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions :

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, la volumétrie des toitures et leur coloration.

- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

  La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

- Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture…) sans rapport avec l'architecture locale.

- Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  <u>Sens de faîtage :</u>

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

  <u>Ouvertures en toiture</u>

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.
- La couleur des toitures sera rouge, rouge vieilli ou brun.
- En cas de restauration et/ou d'extension mesurée(s), la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces trois dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les toitures terrasses.

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière à être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc…
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Pour les bâtiments anciens (avant 1945), les enduits seront réalisés, de préférence, à la chaux avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).
- La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le présent règlement est autorisée ; une photographie de l'état des lieux au permis de construire sera alors nécessaire.

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

- Pour les bâtiments anciens, les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges.
- Les ouvertures carrées ou en bandeau, sont autorisées pour les ouvertures de longueur très grande (>150cm) ou très petite (<50cm).
- En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.
- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiment existant, les volets d'origine devront être préservés ou être remplacés par des volets d'aspect comparable.

•••Alignement des percements :

- Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.
- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain et constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade. La clôture permet, lorsque le bâti est discontinu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Elles participent à l'identité de la commune. C'est pourquoi certains murs de clôture ont été protégés au titre de l'article L123-1-5-7°.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2m à partir du sol naturel le plus haut, quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur…)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.

- Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès aux aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Secteurs protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Tous travaux d'aménagement dans le secteur faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et identifié au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation.

Dans ce secteur, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- **Pour les bâtiments anciens (architecture traditionnelle nord-ardéchoise : en pierres, recouvertes ou non d'un enduit):**

  Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries…

  Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

  Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

  La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, fer forgé, …)

- **Pour les murs anciens en pierre :**

  Ils représentent un patrimoine local et à ce titre, ils doivent être pérennisés. Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture sera réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

- **Pour le petit patrimoine : croix, calvaire, puits…:**

  Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

- **Les systèmes de fermeture**

  Les porches et les systèmes de fermetures traditionnels (accès aux cours intérieures, piliers en pierre…) doivent être préservés.

ARTICLE UA12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les commerces** : 6 places pour 100m^2 de surface de vente
- **Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales)** : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m^2 de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure (ex 140m^2 = 8 places)
- **Pour l'artisanat** : 2 places pour 100m^2
- **Pour les hôtels** : 1 place par chambre
- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
- Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE UA13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces verts

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

13.2 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

ARTICLE UA14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone Ub correspond au nouveau centre et aux extensions du village.

Il s'agit d'un secteur mixte qui comprend de l'habitat, des équipements et espaces publics, des commerces de proximité (uniquement autorisés dans le secteur de centralité Ubc) et des services de proximité.

La zone Ub située au Nord de la rue de la Justice sera concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme lorsque la déviation sera construite. Le long des voies et en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité s'applique sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la future déviation.

Certains secteurs ont été identifiés, sur le règlement graphique, au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 bis du Code de l'Urbanisme qui permet d' « *identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Certains secteurs (situés le long de la rue de la République et le long de la route du Forez) sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 10°. Dans ces secteurs, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la nouvelle construction est envisagée.

Une partie de la zone Ub située au Nord de la rue de la Justice est concernée par un périmètre institué au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, dans lequel dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune, toutes constructions et installations sont interdites pour une durée maximum de 5 ans (soit jusqu'au 16 Juillet 2017).

Enfin, une partie de la zone Ub est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation de « Tartavel », dont le périmètre figure sur le document graphique. Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

La zone Ub comprend également un secteur de mixité sociale ***délimité au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme*** à l'intérieur duquel, dans le cas de la réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE UB1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Hormis dans le secteur Ubc, les commerces,
- Les constructions :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
  - Les constructions destinées à l'industrie
  - Les entrepôts, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement* de la Route de Lyon afin de ne pas exposer les occupants des constructions aux nuisances liées à la circulation.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés.
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Changement de destination des rez-de-chaussée :

- Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial » doivent nécessairement être affectés à des activités commerciales, artisanales, de bureaux et de services, ou des activités d'intérêt général, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 bis du Code de l'Urbanisme.
- Ils ne peuvent être destinés à un usage autre que ceux énumérés ci-dessus. La destination habitation ou local accessoire à une telle destination (par exemple le garage) est interdite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée qui ont changé de destination à une date antérieure à la date d'approbation du présent PLU et qui seraient aujourd'hui non conformes.

ARTICLE UB2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Sont notamment admises les constructions suivantes, en fonction de leur destination :

- L'habitat sous réserve de ne pas être situé dans le rez-de-chaussée des « linéaires commerciaux » identifiés.
- Dans le secteur Ubc, les commerces à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente par unité commerciale et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.

- L'extension des constructions à usage commercial existantes à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- Les constructions à usage d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de service à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.
- Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 10°, les nouvelles constructions sont autorisées si les constructions existantes sur le tènement sont démolies.
- Dans le secteur de mixité sociale, délimité au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, il est imposé de prévoir un minimum de 30% des logements composant un programme, soit 0,3 logement social (arrondi à l'unité supérieure) pour chaque nouveau logement privé composant un programme.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone, et à l'exception de la zone Ub qui longe au Nord la voie communale 19 (rue de la Justice) où ils sont interdits.
- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.

2.2 • Le périmètre d'attente de projet d'aménagement :

Une partie de la zone Ub située au Nord de la rue de la Justice est concernée par un périmètre institué au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, dans lequel dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune, toutes constructions et installations sont interdites pour une durée maximum de 5 ans (soit jusqu'au 16 Juillet 2017).

2.3 • Le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation :

Dans ce secteur, les constructions, les aménagements et les installations devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation, à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.5 • La reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UB3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
- Un accès unique, commun, sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée, liée, notamment, à la configuration et la topographie des lieux.

3.2 • Voirie*

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE UB4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE UB5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se réaliser à l'alignement* ou selon un retrait afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances liées à la circulation :

- 10 mètres par rapport à l'alignement* de la Route de Lyon.
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

Dans les secteurs concernés par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et des installations doit se réaliser selon un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la future déviation.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension des constructions existantes, non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Lorsque la construction se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu, et à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les terrains d'assiette atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…),
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les constructions et favorisant la conservation de la végétation existante.

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2 • Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)
  - pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE UB8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à 40%.

ARTICLE UB10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de trois niveaux (R+2).
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative, la hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 m.

10.2 • Dispositions particulières

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans la limite maximale de la hauteur du bâtiment d'origine
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE UB11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions :

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et, en général, d'harmonie urbaine.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.
- La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

- Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  <u>Sens de faîtage :</u>

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

  <u>Ouvertures en toiture</u>

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.

  Cette disposition n'est pas exigée :

  - pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les toitures terrasses.

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment, le bac acier et l'ardoise.

<u>Insertion de panneaux solaires :</u>

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Les panneaux peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière à être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• Les teintes des matériaux :

- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

- Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives.
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

••• Les enduits :

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc…
- L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Pour les bâtiments anciens (avant 1945), les enduits seront réalisés, de préférence, à la chaux avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

- En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.
- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés ou être remplacés par des volets d'aspect comparable.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2m par rapport au sol naturel le plus haut, quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur…)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.
- Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès aux aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Dispositions applicables aux constructions publics ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE UB12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les commerces** : 6 places pour 100m^2 de surface de vente
- **Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales)** : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m^2 de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure (ex 140m^2 = 8 places)
- **Pour l'artisanat** : 2 places pour 100m^2
- **Pour les hôtels** : 1 place par chambre
- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
- Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE UB13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces libres

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Ne sont pas pris en compte les stationnements, les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Les projets d'une superficie totale supérieure à 250 m^2 de surface de plancher, doivent disposer d'espaces libres communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Ne sont pas pris en compte les stationnements.

13.2 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites

ARTICLE UB14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux extensions récentes à vocation principale d'habitat.

Une partie du secteur située au Nord de la rue de la Justice sera concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme lorsque la déviation sera réalisée. Le long des voies et en dehors des espaces urbanisés, un principe d'inconstructibilité s'applique sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la future déviation.

Plusieurs secteurs d'intérêt environnemental et paysager et trois ensembles bâtis patrimoniaux font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

La zone Uc comporte des secteurs à protéger en raison de la présence d'une zone humide et de la richesse faunistique et floristique présente dans ces milieux. Elle est repérée au plan de zonage par une trame particulière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - destinées à l'industrie,
  - à usage de commerce,
  - à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés.
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel,…).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 7°:

Les secteurs et éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique en application de l'article R.123-11-h, font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ce dispositif doit contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou des secteurs.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation d'urbanisme.

La démolition même partielle est interdite.

1.3 • Protection de la zone humide:

Dans la zone humide, toutes occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

ARTICLE UC2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Sont notamment admises les constructions suivantes, en fonction de leur destination :

- Les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage,
- Les annexes* rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante +

extension) et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.

2.2 • Dans la zone humide

Le projet devra respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

2.3 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation, à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.4 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UC3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

- Le projet peut 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 au regard, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
- Un accès unique, commun, sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée liée, notamment, à la configuration et la topographie des lieux.

3.2 • Voirie*

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.

- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché, sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE UC4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**
  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**
  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**
  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code Civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à

augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE UC5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se réaliser selon un retrait, afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances liées à la circulation :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement* de la Route de Lyon.
  - 5 mètres par rapport aux toutes autres voies.
- Dans les secteurs concernés par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et des installations doit se réaliser selon un retrait de 100 mètres par rapport à l'axe de la future déviation.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension des constructions existantes, non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Lorsque la construction se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu, et à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment, pour la sécurité de la circulation,

- Pour les terrains d'assiette atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…)
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation au-delà de cette bande est autorisée.

ARTICLE UC7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les constructions et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se réaliser :

- soit en limite séparative :
  - lorsque les constructions sont édifiées simultanément,
  - lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite séparative. La construction nouvelle devra alors s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant.
  - Lorsque la construction est une annexe, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- soit en en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :

- Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
- Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)

• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

• Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE UC8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UC9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

9.1 • Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la surface totale du tènement.

9.2 • Dispositions particulières

Des emprises supplémentaires sont possibles en cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

ARTICLE UC10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de deux niveaux (R+1).
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative la hauteur est limitée à 3,50 m.

10.2 • Dispositions particulières

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans la limite maximale de la hauteur du bâtiment d'origine,
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine.

- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.
- La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.
- Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  Sens de faîtage :

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

Ouvertures en toiture

Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.

  Cette disposition n'est pas exigée :

  - pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les toitures terrasses.

- Seront proscrits les plaques de fibro-ciment, le bac acier et l'ardoise.

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Les panneaux peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière à être aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• Les teintes des matériaux :

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives.

La couleur blanche est interdite pour les enduits.

••• Les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Pour les bâtiments anciens (avant 1945), les enduits seront réalisés, de préférence, à la chaux avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

- En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulant, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.
- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés ou être remplacés par des volets comparables.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel le plus haut,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut sont autorisés sur les limites séparatives.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès et aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7°

Tous travaux d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7 du Code de l'urbanisme et identifiées au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation.

Sur les éléments identifiés, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- **Pour les bâtiments remarquables :**

  Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries…

  Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

  Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

  La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, fer forgé, …)

- **Pour les murs remarquables :**

  Ils représentent un patrimoine local et à ce titre, ils doivent être pérennisés. Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture sera réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

- **Pour le petit patrimoine : croix, calvaire, puits…:**

  Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

11.6 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE UC12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales)** : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m^2 de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure (ex 140m^2 = 8 places)
- **Pour l'artisanat** : 2 places pour 100m^2
- **Pour les hôtels** : 1 place par chambre
- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

  En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admit que les places de stationnement soient réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération.

12.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE UC13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, figurant au document graphique en application de l'article R. 123-11-h, sont à protéger.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les arbres compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus pour des raisons techniques inhérentes au projet, ils pourront être abattus, sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

13.2 • Espaces libres

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Ne sont pas pris en compte les stationnements, les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Les projets d'une superficie totale supérieure à 250 m^2 de surface de plancher doivent disposer d'espaces libres communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Ne sont pas pris en compte les stationnements.

13.3 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites
- Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

ARTICLE UC14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

Pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, et pour les ouvrages techniques et d'infrastructures, il n'est pas imposé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond à des secteurs situés aux lieux-dits « Vidalon » et « la Lombardière », destinés à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif exclusivement (caserne de pompier, Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), chaufferie bois).

La zone Ue comprend un sous-secteur Uea dans lequel sont notamment admises des activités de services participant au maintien du maillage vétérinaire en milieu rural (suivi sanitaire des animaux d'élevage).

Dans le cadre de la prévention des incendies de forêt, il est rappelé que l'arrêté préfectoral 2013-073-0002 relatif à l'obligation légale de débroussaillement est applicable. Cet arrêté est consultable en annexe du présent PLU.

ARTICLE UE1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

• Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

• Les constructions destinées à :

- usage de bureaux,
- usage de commerces et services hormis ceux autorisés dans le secteur Uea,
- usage d'artisanat,
- l'industrie,
- usage d'entrepôt,
- usage d'hébergement hôtelier,
- l'exploitation agricole ou forestière.

• Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,

• Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),

• L'ouverture et l'exploitation de carrières,

• Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

ARTICLE UE2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • *Sont autorisés :*

Les équipements publics ou d'intérêt collectif suivants sont seuls autorisés dans la zone UE :

- A Vidalon : caserne des pompiers et équipements et logements qui y sont liés (logements de fonction),

- A la Lombardière, est autorisée la construction neuve d'un EHPAD et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et équipements liés (chaufferie bois)…,

De plus, dans le sous-secteur Uea :

- les activités de service sont autorisées à condition d'être liées à l'accueil d'une clientèle, de répondre à une nécessité impossible à satisfaire dans les centralités existantes, en raison notamment des besoins en accessibilité des véhicules spécifiques des dites activités ou d'une incompatibilité avec l'environnement résidentiel (telles que des nuisances sonores).

- Les constructions et installations à réaliser dans le sous-secteur Uea devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UE3 • ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

- Le projet peut 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 cet accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment, en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

*3.2 • Voirie**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE UE4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE UE5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,…) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée pour :

- L'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, …)
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les terrain d'assiette foncière atypique ou complexe (parcelle d'angle parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot, …).

ARTICLE UE7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les constructions et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2 • Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.3 • Dispositions particulières

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE UE8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE UE10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale.
- Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE UE11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. » Article R111-21.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions :

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.
- La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.
- Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou non.
- Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

2 - Matériaux :

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier.
- En cas de restauration et d'extension mesurée, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

  Insertion de panneaux solaires :

  L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès et aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

ARTICLE UE12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions générales

Les constructions devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

12.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet le changement de destination.

ARTICLE UE13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces verts

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

13.2 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites

ARTICLE UE14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone

La zone UH correspond aux hameaux présentant un intérêt patrimonial. Il s'agit des hameaux de Jossols et du Puy.

L'objectif du règlement de la zone UH est de maintenir l'organisation urbaine des hameaux et de préserver leur paysage (silhouette) et leur patrimoine traditionnel.

La totalité de la zone UH, dont un bâtiment remarquable, fait l'objet d'une protection au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UH1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

• Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions destinées à :
  - l'exploitation agricole ou forestière,
  - l'industrie,
  - l'usage de commerces,
  - l'usage d'hébergement hôtelier,
  - l'usage de bureaux,
  - l'usage d'artisanat,
  - l'usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 7°:

Les secteurs et les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique en application de l'article R.123-11-h, font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ce dispositif doit contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou des secteurs.

La démolition de ces éléments est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UH2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Sont notamment admises les constructions suivantes, en fonction de leur destination :

- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction.

2.2 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation, à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.3 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UH3 • ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits, si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
- Un accès unique, commun, sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée, liée, notamment, à la configuration et la topographie des lieux.

*3.2 • Voirie**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.

- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE UH4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE UH5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à l'alignement* des voies et des emprises publiques actuelles ou futures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

6.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…)
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE UH7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Si la construction ne jouxte pas la limite de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE UH8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UH9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à 40%.

ARTICLE UH10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de trois niveaux (R+2).
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative, la hauteur ne pourra pas dépasser 3,50 m.

10.2 • Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. » Article R111-21.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions :

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et, en général, d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux, des propositions particulières des percements, la volumétrie des toitures et leur coloration.

- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%.

  Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  <u>Sens de faîtage :</u>

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

  <u>Ouvertures en toiture</u>

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.
- La couleur des toitures sera rouge, rouge vieilli ou brun.
- En cas de restauration et/ou d'extension mesurée(s), la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces trois dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les toitures terrasses.

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier

<u>Insertion de panneaux solaires :</u>

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Pour les bâtiments anciens (avant 1945), les enduits seront réalisés, de préférence, à la chaux avec une finition grattée fin ou talochée (pas de finition grossière).

La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le présent règlement, est autorisée (une photographie de l'état des lieux au permis de construire sera nécessaire).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

Pour les bâtiments anciens, les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges.

Les ouvertures carrées ou en bandeau, sont autorisées pour les ouvertures de longueur très grande (>150cm) ou très petite (<50cm).

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés ou être remplacés par des volets d'aspect comparable.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2m par rapport au sol naturel le plus haut quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur…).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit.
- Les teintes des matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Secteurs et éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5 7°

Tous travaux d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7 du Code de l'urbanisme et identifiées au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation.

Sur les éléments identifiés, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

• Pour les bâtiments remarquables (architecture traditionnelle nord-ardéchoise : en pierres, recouvertes ou non d'un enduit) et le château du Puy:

Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries…

Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, fer forgé, …)

- **Pour les murs anciens en pierre :**

Ils représentent un patrimoine local et à ce titre, ils doivent être pérennisés. Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture sera réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

- **Pour le petit patrimoine : croix, calvaire, puits…:**

Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

- **Les systèmes de fermeture**

Les porches et les systèmes de fermetures traditionnels (accès aux cours intérieures, piliers en pierre…) doivent être préservés.

ARTICLE UH12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général,** les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
- Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE UH13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces verts

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ayant un niveau de croissance similaire.

13.2 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites
- les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m².

ARTICLE UH14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond au secteur regroupant équipements publics ou d'intérêt collectif situé au lieu-dit « Jossols».

Les constructions ou installations présentent dans la zone sont à dominante d'activités de loisirs : aires de jeux, terrains de sports, salles de spectacles.

La zone Ul comporte des secteurs à protéger en raison de la présence d'une zone humide et de la richesse faunistique et floristique présente dans ces milieux. Elle est repérée au plan de zonage par une trame particulière.

ARTICLE UL1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - destinées à l'industrie,
  - à usage d'habitation,
  - à usage d'hébergement hôtelier,
  - à usage de bureaux,
  - à usage d'artisanat,
  - à usage de commerce,
  - à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Protection de la zone humide:

- Dans la zone humide, toutes occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

ARTICLE UL2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation, à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.2 • Dans la zone humide

Le projet devra respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

2.3 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UL3 • ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

- Le projet peut 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 au regard, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment, en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

*3.2 • Voirie**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE UL4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**
  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**
  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**
  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

ARTICLE UL5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UL6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement* des voies publiques existantes ou à créer.
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement* des voies.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension des constructions existantes, non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les constructions et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

7.2 • Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

7.3 • Dispositions particulières

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE UL8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UL9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE UL10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*. » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

••• Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale globale de la construction.

Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

Insertion de panneaux solaires :

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée, cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public. Ils peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

11.3 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE UL12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE UL13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

ARTICLE UL14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone

La zone UI est une zone dédiée à l'accueil des activités à caractère économique, artisanal et industriel.

Cette zone correspond aux secteurs de la Lombardière et de Vidalon qui accueillent principalement des activités à caractère industriel. Ces deux zones d'activités sont entièrement urbanisées aujourd'hui.

La zone UI est exposée au risque inondation, le long de la Dêume (PPRI).

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ce risque et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, au document graphique et aux annexes du PLU.

ARTICLE UI 1• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone UI, toutes les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone :

- à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI2
- destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage de commerce.

En outre, le présent règlement de la zone interdit également :

- Les dépôts autres que ceux visés en article UI2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation, toute nouvelle construction est interdite excepté celle mentionnée à l'article 2.

ARTICLE UI 2• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Sont admises les constructions directement nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone :

- L'extension et les annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150m^2 de surface de plancher totale maximum après travaux.
- Les entrepôts de stockage à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale (surface existante + extension).
- Les dépôts liés à l'activité industrielle et à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos en masquant la vue depuis l'espace public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

2.2 • Dans le secteur à risque faible d'inondation :

Dans le respect des trois principes fondamentaux suivants : ne pas faire obstacles à l'écoulement des eaux, de pas aggraver les risques et leurs effets, et préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement de la crue, les constructions neuves sont autorisées sous réserve :

- qu'il n'y ait pas de solution alternative sur un terrain non exposé,
- que le premier plancher de la construction soit réalisé au dessus de la cote de référence.

2.3 • Dans le secteur à risque fort d'inondation :

Dans le respect des trois principes fondamentaux suivants : ne pas faire obstacles à l'écoulement des eaux, de pas aggraver les risques et leurs effets, et préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement de la crue, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les réseaux d'assainissement et de distribution étanche à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue
- les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux ou à réduire le risque
- les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50m de hauteur maximale)
- l'aménagement, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants sans changement d'usage. Lors d'un aménagement, les niveaux situés en dessous de la cote de référence ne devront pas être aménagés en surface habitable.

ARTICLE UI3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

- Le projet peut 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 nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3.2 • Voirie*

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4• DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**
  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**
  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**
  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

ARTICLE UI5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UI6• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

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

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement* des voies existantes ou à créer.

ARTICLE UI7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Limites internes à la zone Ui :

Les constructions peuvent s'implanter, soit en limite parcellaire, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Limites externes à la zone Ui :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

7.3 • Dispositions particulières

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être autorisée.

ARTICLE UI 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

9.1 • Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la surface totale du tènement.

9.2 • Dispositions particulières

Des emprises supplémentaires sont possibles en cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

ARTICLE UI 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout de toiture.

10.2 • Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants, dans la limite maximale de la hauteur précédant le sinistre.

ARTICLE UI 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

••• Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale globale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions.

Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Les panneaux peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel le plus haut,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.

11.4 • Aire de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée, dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.4 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

11.5 • Les enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser 'enveloppe du bâtiment.

A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activités, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

ARTICLE UI 12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.2 • Stationnement des voitures*

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 catégories de destination des constructions définies par le Code de l'urbanisme.

Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

12.2.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

a) Pour les constructions à usage d'industrie : Il devra être prévu un nombre de places de stationnement suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, de services et activités diverses (professions libérales,…) : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m² de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure (ex : 140 m² = 8 places)

c) Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé une aire de stationnement comprenant :

- 2 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure.
- Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

d) Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

12.2.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes, à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet le changement de destination.

12.3 • Stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées

Il est imposé 1 place de stationnement pour les véhicules conduits par les personnes handicapées par tranche de 20 places de stationnement automobile créées, à partir de la 20è place.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- Les espaces de stationnement devront être plantés et ombragés à raison d'un arbre pour dix places de stationnement.

ARTICLE UI 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

- Des écrans de verdures, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer les dépôts de véhicules et de matériaux.
- Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone urbaine à vocation d'habitat, de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine urbain, naturel ou agricole.

ARTICLE UI 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la zone commerciale située en grande partie de part et d'autre de la Route de Lyon (RD 121 et RD 519) et à la zone d'activités du Mas réalisée récemment.

La zone Ux est une zone dédiée à l'accueil d'activités commerciales, où les activités artisanales et industrielles existantes à la date d'approbation du PLU peuvent continuer à se développer.

La zone du « Mas Nord » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure sur le document graphique. Les aménagements et installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UX 1• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone:

- à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article Ux2
- à usage artisanal et industriel, sauf celles mentionnées à l'article Ux2
- destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'hébergement hôtelier.

En outre, le présent règlement de la zone interdit également :

- Les dépôts autres que ceux visés en article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

ARTICLE UX 2• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions directement nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone :

- L'extension et les annexes* aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150m^2 de surface de plancher totale maximum après travaux.
- L'extension des constructions à usage artisanal et industriel existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les commerces à condition que la surface de vente d'une cellule commerciale soit supérieure à 300 m². Ainsi, les découpes au sein d'un même bâtiment aboutissant à la création de cellule commerciale inférieure à 300 m² de surface de vente ne sont pas admises.
- Les dépôts liés à l'activité industrielle présents à la date d'approbation du PLU et à condition qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos en masquant la vue depuis l'espace public.
- Les entrepôts de stockage, à condition qu'ils soient liés directement aux activités implantées ou autorisées dans la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE UX3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

- Le projet peut 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 nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

3.2 • Voirie*

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 4• DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

ARTICLE UX5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UX6• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement* des voies publiques existantes ou à créer.
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se réaliser à l'alignement* ou selon un retrait afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances liées à la circulation :

- 10 mètres par rapport à l'alignement* de la Route de Lyon.
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension des constructions existantes, non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Lorsque la construction se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu, et à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Limites internes à la zone Ux :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Limites externes à la zone Ux :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

7.3 • Dispositions particulières

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

9.1 • Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la surface totale du tènement.

9.2 • Dispositions particulières

Des emprises supplémentaires sont possibles en cas de travaux d'amélioration de l'isolation par l'extérieur.

ARTICLE UX 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'égout de toiture.

10.2 • Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants, dans la limite maximale de la hauteur précédant le sinistre.

ARTICLE UX 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

••• Les toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées.

Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale globale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions.

Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Les panneaux peuvent également être positionnés judicieusement au sol.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs :

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2m par rapport au sol naturel le plus haut, quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur…)

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.

11.4 • Aire de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée, dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

11.6 • Les enseignes

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture.

Les caissons lumineux sont interdits.

Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser l'enveloppe du bâtiment.

A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activités, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

ARTICLE UX 12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.2 • Stationnement des voitures*

Les normes à prendre en compte sont différenciées en fonction des 9 catégories de destination des constructions définies par le Code de l'urbanisme.

Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des destinations dans la même construction.

12.2.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

a) **Pour les constructions à usage de bureaux** : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m² de surface de plancher arrondi à l'unité supérieure.

b) **Pour les constructions à usage de commerce :** Il est exigé 6 places de stationnement pour 100m^2 de surface de vente.

c) **Pour les constructions à usage d'industrie** : il est exigé une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs au regard de leur importance et de leur fréquentation.

d) **Pour les constructions à usage de bureaux, de services et activités diverses** (professions libérales,…) : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m² de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure (ex : 140 m² = 8 places)

e) **Pour les constructions à usage artisanal**, il est exigé une aire de stationnement comprenant :

- 2 places par tranche de 100 m^2 de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure.

- Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

f) Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : Les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

12.2.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes et à condition que les travaux n'aient pas pour objet le changement de destination.

ARTICLE UX 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.
- Des écrans de verdures, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les dépôts de véhicules et de matériaux.
- Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone urbaine à vocation d'habitat, de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine urbain, naturel ou agricole.

ARTICLE UX 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

Caractère de la zone :

La zone à urbaniser 1AUa correspond aux secteurs de Tartavel-Ouest et de La Blachette. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat.

Les secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les périmètres figurent sur le document graphique. Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans ces secteurs seront autorisés à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone 1AUa.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Tartavel Ouest est conditionnée à la réalisation de la voie le desservant au Nord, correspondant à l'ER16.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUA 1• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes,…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - destinées à l'industrie,
  - destinées à l'hébergement hôtelier,
  - à l'usage de bureaux,
  - à usage de commerce,
  - à l'usage d'artisanat,
  - à usage d'entrepôt,
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

ARTICLE 1AUA 2• OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Condition d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et respectant les principes d'accès définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour le secteur de Tartavel Ouest, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des aménagements de la voie le desservant au Nord et correspondant à l'ER16.

2.2 • Sont notamment admis dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes respectant les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement.
- Les équipements d'intérêt collectif tel qu'une chaufferie bois et des locaux techniques communaux pour la zone 1AUA Tartavel Ouest.

ARTICLE 1AUA 3• ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Secteur de Tartavel Ouest
  - L'accès se réalisera à partir de la voie à aménager.
  - Un seul accès sera autorisé.
- Secteur de La Blachette
  - L'accès se réalisera à partir de la voie à aménager reliant, par le Nord, la rue Suc de Vaux à la rue de la Blachette.
  - Sur la rue de la République, les accès routiers sont interdits ; un accès piéton est obligatoire.

*3.2 • Voirie**

- Les voies nouvelles à aménager doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE 1AUA 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**
  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**
  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

  Le projet devra permettre la mise en place d'un système de récupération de l'eau de pluie sous forme de noues paysagères

  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Réseau de chaleur

Les constructions édifiées sur la zone 1AUA Tartavel Ouest devront obligatoirement être raccordées au réseau de chaleur collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.5 • Autres réseaux

Les réseaux câblés (électricité, téléphone, télédistribution, haut débit…) seront enfouis.

ARTICLE 1AUA 5• SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUA 6• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se réaliser soit à l'alignement des voies, soit à **5 m** au moins de l'alignement* des voies.

6.3 • Dispositions particulières

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente est autorisée
- Pour le secteur 1AUa « La Blachette », les constructions à implanter le long de la rue de la République devront être construites soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 0 à 5 mètres.

ARTICLE 1AUA 7• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se réaliser :

- soit en limite séparative :
  - lorsque les constructions sont édifiées simultanément,

- lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite séparative. La construction nouvelle devra alors s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant.
- Lorsque la construction est une annexe, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

• soit en en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.3 • Dispositions particulières

•Dans la zone 1AUa de la Blachette, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit un front bâti le long de la rue de la République qui devra être respecté (zone d'implantation).

•Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

•Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1AUA 8• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUA 9• EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé

ARTICLE 1AUA 10• HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

• La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de deux niveaux (R+1).

• Pour les constructions à usage d'annexe, implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,50 m.

10.2 • Dispositions particulières

• Pour la zone 1AUa de la Blachette, les constructions à implanter le long de la rue de la République pourront atteindre une hauteur maximale de 9 mètres à l'égout de toiture,

• Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans la limite maximale de la hauteur du bâtiment d'origine,

• Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE 1AUA 11• ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.* » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

  Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine.

- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  Sens de faîtage :

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

  Ouvertures en toiture

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.

  Cette disposition n'est pas exigée :

  - pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les toitures terrasses.

- Seront proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier.

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux.

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs:

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Le clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel le plus haut,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut sont autorisés sur les limites séparatives.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès et aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines et/ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE 1AUA 12• OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
- Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12. 2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE 1AUA 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces libres

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Ne sont pas pris en compte les stationnements, les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

Les projets d'une superficie totale supérieure à 250 m^2 de surface de plancher, doivent disposer d'espaces libres communs dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

Ne sont pas pris en compte les stationnements.

13.2 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifique de conifères sont interdites

ARTICLE 1AUA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé dans la zone 1AUa « La Blachette ».

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 dans la zone 1AUa « Tartavel Ouest».

Pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, et pour les ouvrages techniques et d'infrastructures, il n'est pas imposé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUB

Caractère de la zone :

Les zones 1AUB sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à partir du moment où les équipements publics (assainissement, voirie) seront suffisants.

Certains secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Petit Pré,
- Le Puy,
- Croix des Rameaux.

Dans ces secteurs, les constructions, les aménagements et les installations devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les secteurs 1AUb de Vidalon et de Pailleras seront urbanisables avec l'arrivée des réseaux publics.

Le secteur 1AUb de Vidalon est concerné par le risque inondation (PPRI). Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, au document graphique et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur « Croix des Rameaux » et « Vidalon » sont concernés par des protections définies au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et identifiées sur le règlement graphique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - destinées à l'industrie,
  - destinées à l'hébergement hôtelier,
  - destinées à l'artisanat,
  - à usage de bureaux
  - à usage de commerce,
  - à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5 7°:

- Les éléments patrimoniaux identifiés à Vidalon et à Croix des Rameaux au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique en application de l'article R.123-11-h, font l'objet de prescriptions de nature à assurer leur protection.

  Ce dispositif doit contribuer à la préservation des caractéristiques historiques, esthétiques ou paysagères des constructions ou des secteurs.
- Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation d'urbanisme.

  La démolition même partielle est interdite.

ARTICLE 1AUB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets envisagés pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation devront respecter les principes définis dans l'orientation.

2.1 • Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation se réalisera :

- lorsque la capacité des réseaux publics sera suffisante pour desservir l'ensemble des constructions projetées :
  - Le secteur de la Croix des Rameaux : aménagement des accès.
  - Le secteur de Pailleras et de Vidalon : extension du réseau d'assainissement des eaux usées.

- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement (accès et voirie) : Secteurs du Puy et de Petit Pré.

2.2 • Sont notamment admises avant ouverture à l'urbanisation :

- Les extensions des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU,
- Les annexes*, rattachées fonctionnellement à la construction principale, sous réserve de ne pas disposer du même usage que ladite construction dans la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

2.3 • Les constructions non conformes :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du règlement, sont interdits les travaux d'extension, de rénovation ou de réaffectation à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.4 • Dans le secteur à risque fort d'inondation :

Dans le respect des trois principes fondamentaux suivants : ne pas faire obstacles à l'écoulement des eaux, de pas aggraver les risques et leurs effets, et préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement de la crue, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- les réseaux d'assainissement et de distribution étanche à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue
- les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux ou à réduire le risque
- les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50m de hauteur maximale)
- l'aménagement, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes sans changement d'usage. Lors d'un aménagement, les niveaux situés en dessous de la cote de référence ne devront pas être aménagés en surface habitable.

ARTICLE 1AUB 3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

• Pour le secteur du Puy :

L'accès à la zone devra respecter le principe défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Deux accès seront autorisés ; l'un depuis la rue Emile Zola, l'autre depuis la rue du Puy.

• Pour le secteur de Petit Pré :

L'accès à la zone devra respecter le principe défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Un seul accès sera autorisé depuis la rue Emile Zola.

• Pour le secteur de la Croix des Rameaux

L'accès à la zone devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Trois accès seront autorisés ; l'un depuis la rue de la République, les deux autres depuis la VC n°11.

- Le projet peut 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 au regard, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès est d'une capacité suffisante pour la desserte de l'ensemble des constructions.
- Un accès unique, commun, sera imposé pour tous les terrains issus d'une division parcellaire sauf impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration et la topographie des lieux.

*3.2 • Voirie**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères, …) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE 1AUB 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

• Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

• Eaux usées non domestiques :

Pour les autres rejets (les eaux des pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine, les eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

• Eaux pluviales et de ruissellement :

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

ARTICLE 1AUB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

• Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement* des voies publiques existantes ou à créer.
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,…) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement* des voies.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension des constructions existantes, non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Lorsque la construction se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu, et à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation, ,
- Pour les terrains d'assiette atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…)
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation au-delà de cette bande est autorisée.

ARTICLE 1AUB 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les bâtiments et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se réaliser :

- soit en limite séparative :
  - lorsque les constructions sont édifiées simultanément,
  - lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite séparative. La construction nouvelle devra alors s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant.
  - Lorsque la construction est une annexe, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- soit en en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faitage ni comporter plus de deux niveaux (R+1).
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 m.

10.2 • Dispositions particulières

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans la limite maximale de la hauteur du bâtiment d'origine.
- Pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE 1AUB 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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*. » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  Sens de faîtage :

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

  Ouvertures en toiture

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.

  Cette disposition n'est pas exigée :

  - pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les toitures terrasses.

- Seront proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier.

  Insertion de panneaux solaires :

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

  L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée, cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les

constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs:

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire afin d'assurer leur harmonie avec la construction et les clôtures et portails avoisinants.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel le plus haut,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut sont autorisés sur les limites séparatives.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi, les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès et aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf impossibilité technique avérée. Dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-7°

Tous travaux d'aménagement sur les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et identifiées au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation.

Sur les éléments identifiés, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- **Pour les bâtiments remarquables :**

  Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries…

  Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

  Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

  La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, fer forgé, …)

- **Pour les murs remarquables :**

  Ils représentent un patrimoine local et, à ce titre, ils doivent être pérennisés. Toutes réparations ou reconstructions de murs de clôture sera réalisées en matériaux traditionnels.

  Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.

- **Pour le petit patrimoine : croix, calvaire, puits…:**

  Ils doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

- **Les systèmes de fermeture**

  Les porches et les systèmes de fermetures traditionnels (accès aux cours intérieures, piliers en pierre…) doivent être préservés.

11.6 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE 1AUB 12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
- Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE 1AUB 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, figurant au document graphique (secteur Croix des Rameaux) en application de l'article R. 123-11-h, sont à protéger.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les arbres compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus pour des raisons techniques inhérentes au projet, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

13.2 • Espaces verts

Les projets devront comporter au moins **10**% d'espaces verts.

13.3 • Espaces communs

Pour tous les projets d'une superficie totale supérieure à 250 m^2 de surface de plancher, il sera réservé en plus des espaces verts, un espace collectif paysager d'un seul tenant ; lieu

convivial de rencontre et de loisirs correspondant au moins à **10%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

13.4 • Plantations

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents.
- Dans le cas où la limite de la zone correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sera plantée sur la dite parcelle de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel ou agricole.

ARTICLE 1AUB 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUC

Caractère de la zone :

La zone 1AUC correspond au secteur de Grand Pré à vocation d'habitat.

L'aménagement de ce secteur devra respecter la zone humide présente sur la zone.
Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie afin de prendre en compte les contraintes présentes.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation figure sur le document graphique. Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans ce secteur devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUc comporte des secteurs à protéger en raison de la présence d'une zone humide et de la richesse faunistique et floristique présente dans ces milieux. Elle est repérée au plan de zonage par une trame particulière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes…) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - destinées à l'industrie,
  - à l'usage d'hébergement hôtelier,
  - à l'usage de bureaux,
  - à usage de commerces,
  - à usage d'artisanat,
  - à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 0,80 mètre par rapport au sol initial autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions.

1.2 • Protection de la zone humide:

- Dans la zone humide, toutes occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2.5° des dispositions générales.

ARTICLE 1AUC 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Condition d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se réalisera sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et sera subordonnée à la réalisation de la voie principale et à l'aménagement de la zone humide.

Le projet devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

L'aménagement de voie est autorisé à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement de la zone humide (écologique, hydrologique…)

2.2 • Dans la zone humide

Le projet devra respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2.5° des dispositions générales.

2.3 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE 1AUc 3 • ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

- L'accès à la zone devra respecter le principe défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- 3 accès à la zone sont autorisés :
  - Au Nord, un accès unique depuis la rue des Vergers, via la parcelle AK 180.
  - Au Sud, un accès depuis le chemin des Châtaigniers.
  - A l'Ouest, un prolongement de la rue du lotissement « Les résidences du Soleil ».
- Le projet peut 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 au regard, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*3.2 • Voirie**

- Une voie assurant la desserte des constructions futures et la liaison entre la rue des Châtaigniers et la rue du lotissement à l'ouest, actuellement sans issue devra être aménagée (parcelle 239).
- Des cheminements piétons devront être aménagés conformément à l'orientation d'aménagement.
- 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 d'engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur suffisante afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**
  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**
  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

  Des noues (ou fossé drainant) devront être aménagées le long de la voie principale et des cheminements doux à créer afin de permettre la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel, dans le respect du milieu naturel (zone humide). Un aménagement permettant la retenue des eaux lors d'évènements pluvieux importants devra être aménagé (bassins de rétention paysager).

  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil article 640 et suivant.

  Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassin de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

  Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

  Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

ARTICLE 1AUC 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement* des voies.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Depuis les voiries internes à l'opération d'aménagement d'ensemble,
- Lorsque la construction se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu, et à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les terrains d'assiette atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…),
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation au-delà de cette bande est autorisée.

ARTICLE 1AUC 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les bâtiments et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).

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

7.2 • Dispositions générales

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Grand Pré prévoit deux secteurs aux typologies d'habitation différentes :

Pour le **secteur Nord de Grand Pré**, correspondant à un habitat plutôt de type individuel, l'implantation des constructions peut se réaliser :

- soit en limite séparative :
  - lorsque les constructions sont édifiées simultanément,
  - lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite séparative. La construction nouvelle devra alors s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant.
  - Lorsque la construction est une annexe, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- soit en en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Pour le **secteur Sud de Grand Pré**, correspondant à un habitat plutôt de type groupé ou intermédiaire, les constructions doivent s'implanter en continuité sur une ou deux limites séparatives (ordre continu ou semi-continu).

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, lorsque ces dernières ne sont pas accolées sur une limite latérale, elles devront respecter un recul minimum de **3** m par rapport à cette limite parcellaire.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1AUC 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE 1AUC 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faitage ni comporter plus de deux niveaux (R+1).
- Pour les constructions à usage d'annexe implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 m.

10.2 • Dispositions particulières

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans la limite maximale de la hauteur du bâtiment d'origine.
- Pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE 1AUC 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.* » Article R111-21 du Code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  Sens de faîtage :

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

  Ouvertures en toiture

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.

  Cette disposition n'est pas exigée :

  - pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - pour les toitures terrasses.

- Seront proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier.

  Insertion de panneaux solaires :

  La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

  L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le présent règlement, est autorisée (une photographie de l'état des lieux au permis de construire sera nécessaire).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs:

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Afin de facilité le libre écoulement des eaux pluviales, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel le plus haut.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès et aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès et les revêtements des aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

11.5 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE 1AUC 12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

  En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

  - Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
  - Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12. 2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE 1AUC 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces végétalisés à protéger conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation

Les éléments de paysage figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation sont à protéger.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les arbres compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus pour des raisons techniques inhérentes au projet, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

13.2 • Espaces verts

Les projets devront comporter au moins 10% d'espaces verts.

13.3 • Espaces communs

Pour tous les projets d'une superficie totale supérieure à 250 m^2 de surface de plancher, il sera réservé, en plus des espaces verts, un espace collectif paysager d'un seul tenant ; lieu convivial de rencontre et de loisirs correspondant au moins à **10%** de la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Ne sont pas pris en compte les éventuels délaissés et parties non utilisables du tènement.

13.4 • Plantations

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

ARTICLE 1AUC 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUD

Caractère de la zone :

La zone 1AUD correspond au secteur de Tartavel.

Il s'agit d'un secteur correspondant au renforcement du centre, à vocation d'habitat, de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Par son rôle de consolidation du centre, les zones 1AUd2 et 1AUd3 ont vocation à accueillir des commerces de proximité.

Ce secteur fait l'objet d'un découpage en 4 sous secteurs :

- **1AUd1** : secteur à vocation d'habitat.
- **1AUd2** : secteur à vocation dominante d'habitat (type intermédiaire).
- **1AUd3** : secteur à vocation dominante d'habitat (type collectif) avec commerces et services en rez-de-chaussée.
- **1AUd4** : secteur à vocation d'habitat (type collectif) et d'équipements collectifs (résidence pour personnes âgées et espaces publics).

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont le périmètre figure sur le document graphique et d'un emplacement réservé pour mixité sociale.

Les constructions, les aménagements et les installations prévues dans ce secteur devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement s'appliquent aux lots issus d'un terrain d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet, en application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUD 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone 1AUD

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes,…) et, qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
  - destinées à l'industrie,
  - destinées à l'hébergement hôtelier.
  - à usage d'entrepôt.
- Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes ainsi que l'implantation de tentes hors des terrains spécifiquement aménagés,
- Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériel…),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Dans les zones 1AUd1 et 1AUd4 :

- Les constructions :
  - destinées à usage d'artisanat.
  - destinées à usage de commerces.

ARTICLE 1AUD 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation de la voie publique permettant la desserte de l'ensemble des constructions.

Les sous-secteurs 1Aud1, 1Aud2 et 1Aud3 feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions et installations à réaliser sur l'ensemble du secteur devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2.2 • Sont autorisées :

Dans les zones 1AUd2 et 1AUd3

- Les commerces à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente par unité commerciale par unité commerciale et dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes à condition de ne pas excéder 300 m² de surface de vente totale par unité commerciale (surface existante + extension) dans la limite de 1000 m² de surface de vente pour les ensembles commerciaux.

Dans la zone 1AUd2 et 1AUd3 :

- Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.

Dans la zone 1AUd4 FAISANT L'OBJET D'UNE SERVITUDE DE MIXITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2B :

Les constructions à usage d'habitation à condition que dans le programme soit prévu la réalisation d'une maison de retraite de 24 lits à minima (48 lits à terme) et 15 logements locatifs sociaux.

2.3 • La reconstruction à l'identique :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE 1AUD 3 • ACCES ET VOIRIE

3.1 • Accès*

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2 • Voirie*

- Les voies nouvelles à aménager devront respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement.
- Des espaces réservés aux piétons (cheminements, trottoirs, …) devront être prévus dans l'aménagement des voies selon l'orientation d'aménagement.
- Les liaisons douces identifiées dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront être aménagées.
- Le projet peut être refusé sur des terrains si :
  - les voies publiques ou privées ne sont pas adaptées à l'importance ou à la destination des constructions / aménagements envisagés.
  - les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec la trame viaire environnante, en évitant la création d'impasses.
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, tout chemin privé desservant plusieurs habitations doit prévoir à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères.

  La taille de cet emplacement sera adapté à l'opération et permettra le tri sélectif.
- En cas d'impossibilité technique dûment justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées.

Elles doivent être aménagées pour assurer un demi-tour aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères,…) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

ARTICLE 1AUD 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant ...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

ARTICLE 1AUD 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUD 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

Pour la zone 1AUD1 :

- L'implantation des constructions principales doit se réaliser à au moins 5 mètres de l'alignement* des voies.

- Le long de la voie principale à aménager, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement*.

  Cependant, les locaux accessoires à usage de garage doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 m par rapport à l'alignement* des voies afin de permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le garage.

Pour la zone 1AUD2, 1AUD3 et 1AUD4 :

- L'implantation des constructions doit se réaliser à **5 m** au moins de l'alignement* des voies.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Lorsque la construction se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu, et à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour les terrains d'assiette atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'ilot…).
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation au-delà de cette bande est autorisée.

ARTICLE 1AUD 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

- L'implantation de la construction dans la parcelle recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les constructions et favorisant la conservation de la végétation existante.
- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelle et limites latérales).
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

7.2 • Dispositions générales

Pour les zones 1AUD1et 1AUD2 :

L'implantation des constructions peut se réaliser :

- soit en limite séparative :
  - lorsque les constructions sont édifiées simultanément,
  - lorsqu'un bâtiment existant est déjà implanté sur la limite séparative. La construction nouvelle devra alors s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant.
  - Lorsque la construction est une annexe, à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- soit en en respectant un recul d'implantation au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Le long de la nouvelle voie à aménager, une continuité du front urbain est imposée conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation (ordre continu ou semi continu). Pour cela, les constructions devront s'implanter sur une ou deux limites séparatives (existantes ou à créer après division). Si une des limites est déjà bâtie, la construction nouvelle devra s'implanter sur cette limite afin de créer une continuité. Cependant, au delà de 25m de linéaire, une interruption du front bâti peut être envisagée pour éviter l'effet « couloir ».

Pour les zones 1AUD3 et 1AUD4 :

Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :

- Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
- Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1AUD 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUD 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à 40%.

ARTICLE 1AUD 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

Pour la zone 1AUD1:

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de deux niveaux (R+1).
- Pour les constructions à usage d'annexe, implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3 m.

Pour les zones 1AUD2 ET 1AUD4 :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de trois niveaux (R+2).

Pour la zone 1AUD3:

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture ni comporter plus de quatre niveaux (R+3).

10.2 • Dispositions particulières

- En cas de réalisation de stationnements enterrés, la hauteur maximale peut être majorée de 1 mètre maximum.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans dans la limite maximale de la hauteur du bâtiment d'origine,
- Pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans

l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE 1AUD 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

« *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.* » Article R111-21 du code de l'urbanisme.

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement bâti :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit. Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.
- La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.
- Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Sens de faîtage :

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

Ouvertures en toiture

Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.

  Cette disposition n'est pas exigée pour :

  - les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - les toitures terrasses.

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier.

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le présent règlement, est autorisée (une photographie de l'état des lieux au permis de construire sera nécessaire).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs:

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m par rapport au sol naturel le plus haut,
  - soit d'un muret enduit d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 0,80 m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol naturel le plus haut sont autorisés sur les limites séparatives.
- Il est conseillé de doubler les clôtures d'une haie vive.

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public.

11.4 • Accès et aires de stationnement

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les accès aux aires de stationnement doivent être traités en matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales sauf

impossibilité technique avérée, dans ce cas un dispositif permettant de capter les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation doit être aménagé.

11.5 • Dispositions applicables aux constructions publiques ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades…).

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif peuvent s'affranchir des dispositions précédemment définies.

ARTICLE 1AUD 12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

12.1 • Dispositions concernant les constructions nouvelles

- **Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation**, le nombre de places de stationnement exigé est fixé à 2 places.

  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une place minimum par logement.

- **Pour les commerces** : 6 places pour 100m^2 de surface de vente
- **Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales)** : il est exigé 4 places de stationnement par tranche indivisible de 100m^2 de surface de plancher arrondi à la tranche supérieure (ex 140m^2 = 8 places)
- **Pour l'artisanat** : 2 places pour 100m^2
- **Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général**, les équipements devront comporter des places de stationnement en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sont admises les possibilités suivantes :

- Les places de stationnement sont réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération
- Le versement de la participation prévue à l'article L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme dispense, en tout ou partie, d'aménager des places de stationnement. Cette participation est fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12. 2 • Dispositions concernant la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes

Il ne peut être exigé de places de stationnement lors d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes à condition de maintenir les places de stationnement existantes.

ARTICLE 1AUD 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces verts

Les projets devront comporter 10% d'espaces verts au moins.

13.2 • Espaces communs

Une place publique et une aire de jeux seront aménagées dans la zone 1AUd4.

13.3 • Plantations

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

ARTICLE 1AUD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des sols.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUX

La zone 2AUx correspond à un secteur non construit situé dans la zone d'activités du Mas Est, et destiné à une extension de la zone d'activités à vocation de commerce et de services.

Cette zone est actuellement inconstructible.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'à la seule initiative publique et après modification ou révision du PLU, dès lors que la collectivité aura aménagé la voie (correspondant à l'ER19), accessible depuis le rond point de Croix de Justice, et destinée à désenclaver l'ensemble de la zone d'activités du Mas.

ARTICLE 2AUX 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATION INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUx 2.

ARTICLE 2AUX 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions seront autorisées après modification ou révision du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx est conditionnée à la mise en service de la voie de désenclavement.

2.2. Constructions et installations autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

Les travaux relatifs à l'aménagement des infrastructures de voiries et de réseaux publics.

2.3. Constructions et installations autorisées après l'ouverture à l'urbanisation :

Tous les types d'occupations et d'utilisations du sol correspondant à la vocation et au caractère de la zone sont autorisés.

ARTICLE 2AUX 3 • ACCES ET VOIRIE

L'accès se réalisera par la future voirie du Mas.

ARTICLE 2AUX 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

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

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions peut se réaliser à l'alignement* ou selon un retrait de 5 mètres afin de limiter l'exposition des occupants aux nuisances liées à la circulation.

6.3 • Dispositions particulières

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour l'extension des constructions existantes, non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel…),
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUX 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Limites internes à la zone 2AUx :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Limites externes à la zone 2AUx :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

7.3 • Dispositions particulières

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation différente peut être autorisée.

ARTICLE 2AUX 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUX 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à préserver et à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, mais également de leurs qualités paysagères et environnementales. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Cette zone est réservée aux pratiques, installations et constructions liées à l'activité agricole. Toutes les mesures nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de ces pratiques agricoles devront être prises en vue d'une pérennisation à très long terme.

Il s'agit d'une zone où seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone agricole comporte des secteurs à protéger en raison de la présence de zones humides et de la richesse faunistique et floristique présente dans ces milieux. Ces zones sont repérées au plan de zonage par une trame particulière.

Des parties de la zone A seront concernées par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme lorsque la déviation sera réalisée.

La zone agricole comporte des sous-secteurs « AH » de taille limitée, qui correspondent aux hameaux ou aux constructions isolées à usage d'habitation.

ARTICLE A1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1• Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol (notamment les dépôts non agricoles et les décharges de matériaux (encombrants, déchets inertes, etc.)), à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones humides, toutes occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

ARTICLE A2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Dans la zone A:

- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole :

  - Il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité par siège d'exploitation, quel que soit le nombre d'exploitants (en cas de GAEC par exemple).

  - Elles ne pourront excéder 150 m^2 de surface de plancher et seront localisées dans un rayon de 50 mètres autour des constructions agricoles lorsqu'elles ne sont pas attenantes à l'exploitation.

  - Elles seront autorisées uniquement si les autres constructions liées au fonctionnement de l'exploitation agricole sont préexistantes ou édifiées simultanément.

  - Les annexes* dans la limite de 50 m^2, ainsi que les piscines seront autorisées. Elles devront être implantées à proximité de l'habitation (30 m maximum).

- Les abris pour animaux parqués nécessaires ou non à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles, sont admis à condition de présenter une surface au sol maximale de 20 m2. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).

- Le changement de destination des bâtiments en vue de l'aménagement d'une habitation nécessaire à une exploitation agricole, dans la limite de 200 m^2 de surface de plancher, et à condition d'être justifié par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les lignes électriques, les postes de transformation d'électricité, les ouvrages producteurs d'énergie éolienne, les stations de pompage, les réservoirs d'eau… sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site.

- Les mouvements de terre en vue de faciliter les cultures à condition que les remblais soient limités à 1 m et qu'il n'y ait pas de modification du terrain naturel en limite de propriété.

2.2 • Dans les zones humides:

Le projet devra respecter les prescriptions relatives aux zones humides figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

Par ailleurs, seuls sont autorisés :

- Les équipements légers liés à l'activité agricole tels que les clôtures et les abreuvoirs, mais uniquement en dehors de la zone humide pour ces derniers.
- Les réseaux enterrés nécessaires au fonctionnement des constructions et équipements d'intérêt collectif.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que :
  - Il ne soit pas porté atteinte au site,
  - Dans le cas d'un changement de destination, le nouvel usage des constructions soit directement dévoué à la valorisation de cette zone.

2.3 • Dans la zone AH :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol avant travaux,
- Les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes,
- Les annexes* à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée ou implantée sur le même secteur,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour limiter la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

2.4 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.5 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE A3 • ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*3.2 • Voirie**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil, article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE A5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement* des voies publiques existantes ou à créer.
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser selon un retrait de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement* de la Route de Lyon
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

6.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

Lorsque la limite séparative concerne un espace boisé classé par le PLU, la distance des constructions par rapport aux limites parcellaires est portée à 20 mètres.

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Non règlementé.

ARTICLE A10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 7m pour les constructions à usage d'habitation,
  - 3,50 m pour les annexes à l'habitation.
  - 10 m pour les constructions à usage agricole,

10.2 • Dispositions particulières

Il peut être possible de déroger aux dispositions générales pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques. Il n'est pas alors fixé de règles de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

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

11.2 • Dispositions applicables aux nouvelles constructions à usage agricole

••• Implantation dans son environnement et sur le terrain :

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage. La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes et les toitures :

Le volume sera étudié en fonction des courbes de niveaux et pourra comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site.

••• Les façades :

D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale.

••• Les teintes des matériaux :

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux.

L'utilisation du bois dans la construction est vivement conseillée.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives.

La couleur blanche est interdite pour les enduits.

••• Les enduits :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc… L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

11.3 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions :

••• Implantation dans son environnement :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  <u>Sens de faîtage :</u>

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

  <u>Ouvertures en toiture</u>

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.
- La couleur des toitures sera rouge, rouge vieilli ou brun.
- En cas de restauration et/ou d'extension mesurée(s), la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces trois dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les toitures terrasses.

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier

<u>Insertion de panneaux solaires :</u>

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux.

La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le présent règlement, est autorisée (une photographie de l'état des lieux au permis de construire sera nécessaire).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

Pour les constructions anciennes, les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau, sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm).

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

Dans le cadre d'une réhabilitation de constructions existantes, les volets d'origine devront être préservés ou être remplacés par des volets comparables.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

11.3 • Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs:

- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2m par rapport au sol naturel le plus haut quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur…)

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.4 • Dispositions applicables aux abris pour animaux parqués

Les abris pour animaux parqués nécessaires ou non à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles, sont admis à condition :

- d'être ouverts sur au moins une face,
- d'être construits en bois et sans création de dalle étanche au sol,
- de disposer d'une toiture de couleur verte ou rouge selon le contexte (urbain ou plutôt agricole ou naturel).

ARTICLE A12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles* correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique en application de l'article R. 123-11-h, sont à protéger.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les arbres compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus pour des raisons techniques inhérentes au projet, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

13.2 • Plantations

- Il pourra être demandé des plantations d'arbres en fonction de la configuration de l'aménagement de la parcelle afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site.

- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono spécifiques de conifères sont interdites.

13.3 • Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements*. »

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

On trouve notamment dans cette zone de nombreux espaces boisés classés.

La zone N comporte des secteurs concernés par des risques d'inondations à Vidalon. Il convient de se reporter aux dispositions générales du présent PLU pour les occupations et utilisations du sol autorisées.

Une partie de la zone N fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Le dispositif couvre la partie Est du Parc de la Lombardière.

La zone N comporte des secteurs à protéger en raison de la présence d'une zone humide et de la richesse faunistique et floristique présente dans ces milieux. Elle est repérée au plan de zonage par une trame particulière.

La zone N comprend un sous-secteur Ni dans lequel les infrastructures de transport sont autorisées.

ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 • Sont interdits :

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 notamment :

- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone,
- Les exploitations de carrières,
- Le stationnement des caravanes.

Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation (aléas fort et modéré) toute construction est interdite.

1.2 • Protection de la zone humide:

Dans la zone humide, toutes occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 • Sont admises :

- Les occupations nécessaires à l'exploitation forestière (dépôts de bois, stationnement temporaire du matériel,…)

- Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les lignes électriques, les postes de transformation d'électricité, les ouvrages producteurs d'énergie éolienne, les stations de pompage, les réservoirs d'eau… sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site.

2.2 • Dans la zone humide

Le projet devra respecter les prescriptions relatives à la zone humide figurant à l'article 2. 5° des dispositions générales.

2.3 • Dans la zone Ni

Sont autorisées les infrastructures de transport nécessaires au désenclavement de la zone d'activités du Mas.

2.4 • Les constructions non conformes :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, sont interdits les travaux d'extension dépassant 5% de l'emprise au sol, de rénovation ou de réaffectation à moins d'atténuer cette non-conformité ou d'être sans effet sur cette dernière.

2.5 • *La reconstruction à l'identique :*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée sur l'emprise et dans le volume de la construction antérieure. Toutefois un dépassement de ce volume, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur pour répondre à des critères de performance énergétique, est autorisé.

ARTICLE N3 • ACCES ET VOIRIE

*3.1 • Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

*3.2 • Voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 • Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 • Eaux superficielles

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements d'eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 décembre 2006 et articles L et R214 et suivants du code de l'environnement.

4.3 • Assainissement

- **Eaux usées domestiques :**

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L. 1331-1 du Code de la santé publique).

  Lorsque le système est de type séparatif, seules les eaux vannes et les eaux ménagères seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- **Eaux usées non domestiques :**

  Pour les autres rejets (eaux des pompes à chaleur, eaux de vidange de piscine, eaux industrielles…), le raccordement au réseau devra respecter les prescriptions du gestionnaire du réseau.

- **Eaux pluviales et de ruissellement :**

  En cas d'imperméabilisation du terrain d'assiette liée aux constructions et leurs aménagements, des mesures devront être mises en place afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et assurer la maîtrise des débits de l'écoulement sur les fonds

inférieurs, conformément aux dispositions mentionnées au Code civil article 640 et suivant.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant une aggravation du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (à titre indicatif, on peut citer : bassins de rétention, tranchées ou puits de stockage ou drainant...).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

4.4 • Autres réseaux

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

ARTICLE N5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 • Champ d'application

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement* des voies publiques existantes ou à créer.
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les marquises, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.
- Pour les piscines, la distance est comptée à partir du bassin.

6.2 • Dispositions générales

L'implantation des constructions doit se réaliser selon un retrait de :

- 20 mètres par rapport à l'alignement* des routes départementales
- 15 mètres par rapport aux autres voies (5 m en cas de bâtiment existant)

6.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension est réalisée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

- Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

ARTICLE N7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 • Champ d'application

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

7.2 • Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Celle-ci doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes non contigües au bâtiment principal (garage, piscine…).

7.3 • Dispositions particulières

- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être admises ou imposées, notamment :
  - Lorsque l'implantation ou l'extension se crée en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment à la règle qu'il soit situé sur le même terrain ou un terrain contigu.
  - Lorsque les terrains voisins sont déjà bâtis, la construction nouvelle devra respecter le même retrait que l'une des deux constructions.
  - Lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle, parcelle traversante, parcelle en cœur d'îlot…)
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE N10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 • Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 7m pour les constructions à usage d'habitation,
  - 3,50 m pour les annexes à l'habitation.

10.2 • Dispositions particulières

Il peut être possible de déroger aux dispositions générales pour les équipements publics ainsi que pour les ouvrages techniques. Il n'est alors pas fixé de règle de hauteur maximale. Toutefois, l'objectif d'intégration harmonieuse dans l'environnement devra conduire à limiter et définir les hauteurs selon la nature et dans le respect de cet environnement.

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 • Rappels

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

11.2 • Dispositions applicables à toutes les constructions

11.2 a) Aspect général des constructions : volumétrie et toiture

••• Implantation dans son environnement :

- Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.
- Les constructions contemporaines et/ou bioclimatiques, présentant une haute performance énergétique (HPE) sont fortement encouragées.

••• Implantation dans la pente :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain.

La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes :

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

••• Les toitures :

1 - Pente et nombre de pans :

- La pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant soit entre 30% et 60%. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

  Sens de faîtage :

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

  Ouvertures en toiture

  Les ouvertures non intégrées à la pente (type chien assis, jacobines…) sont interdites.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales.

2 - Matériaux :

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles.
- La couleur des toitures sera rouge, rouge vieilli ou brun.
- En cas de restauration et/ou d'extension mesurée(s), la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces trois dispositions ne sont pas exigées :

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les toitures terrasses.

- Sont proscrits les plaques de fibro-ciment et le bac acier

Insertion de panneaux solaires :

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée si le dispositif est intégré à la toiture, c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal.

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

L'implantation des capteurs fera l'objet d'une composition soignée cohérente avec les façades. Les panneaux devront notamment être dessinés sur les façades et le plan de toiture du permis de construire. Ils pourront être refusés s'ils sont trop exposés à la vue depuis le domaine public.

••• Antennes et paraboles :

Les paraboles et autres antennes seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.2 b) Aspect général des constructions : façades

••• La composition des façades :

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou de l'opération. Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

••• Les teintes des matériaux et les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux.

La restauration de façade à l'identique qui ne respecterait pas le présent règlement, est autorisée (une photographie de l'état des lieux au permis de construire sera nécessaire).

11.2 c) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries

••• Dispositions générales :

Pour les bâtiments anciens, les proportions des ouvertures doivent être résolument plus hautes que larges. Les ouvertures carrées ou en bandeau, sont autorisées pour les ouvertures très grandes (>150cm) ou très petites (<50cm).

En cas de système d'occultation à fermeture verticale, type volets roulants, les caissons devront être intégrés au bâtiment sans être visibles depuis les emprises publiques.

Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments existants, les volets d'origine devront être préservés dans la mesure du possible, ou être remplacés par des volets comparables.

•••Alignement des percements :

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.

11.3 Clôtures et portails

Il est rappelé que clore un terrain est un droit et non un devoir.

11.3 a) Les clôtures et murs:

- Les clôtures seront définies et prévues au moment du dépôt de permis de construire.
- Dans les secteurs construits en ordre continu, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2m par rapport au sol naturel le plus haut quels que soient les matériaux utilisés (grillage, muret + grillage, mur…)

11.3 b) Les portails et autres ouvrages :

- Les portails doivent être simples et en harmonie avec la clôture.
- Une recherche particulière d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication….) feront l'objet d'une attention toute particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans ou sur la façade, afin d'impacter au minimum sur l'aspect extérieur du bâtiment.
- Il en est de même des paraboles et autres antennes qui seront positionnées de manière aussi peu visible que possible depuis le domaine public.

11.4 • Dispositions applicables aux nouvelles constructions à usage agricole

••• Implantation dans son environnement et sur le terrain :

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage.

La construction devra présenter des talus minimums par rapport au terrain naturel.

Les enrochements et les talus préfabriqués sont proscrits ainsi que tout mouvement de sol réalisé pour faire d'un sol pentu un sol plat en dehors de l'emprise seule de la construction.

••• Les volumes et les toitures :

Le volume sera étudié en fonction des courbes de niveaux et pourra comporter un décrochement de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site.

••• Les façades :

D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale.

••• Les teintes des matériaux :

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux.

L'utilisation du bois dans la construction est vivement conseillée.

Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives.

La couleur blanche est interdite pour les enduits.

••• Les enduits :

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

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

ARTICLE N12 • OBLIGATIONS DE REALISATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles* ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 • Espaces végétalisés à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° reportés au(x) document(s) graphique(s)

Les éléments de paysage, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, figurant au document graphique en application de l'article R. 123-11-h, sont à protéger.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable.

Si les arbres compris dans ces périmètres ne peuvent être maintenus pour des raisons techniques inhérentes au projet, ils pourront être abattus sous condition de compensation par la restitution d'essences similaires rétablissant la composition paysagère initiale ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

13.2 • Plantations

- Il pourra être demandé des plantations d'arbres en fonction de la configuration de l'aménagement de la parcelle afin d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site.
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.
- Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

13.3 • Ensembles à protéger

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Par référence à cet article, « *le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements*. »

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

LEXIQUE

AIRE DE STATIONNEMENT (MODALITE DE CALCUL) :

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m^2 y compris les espaces de manœuvre.

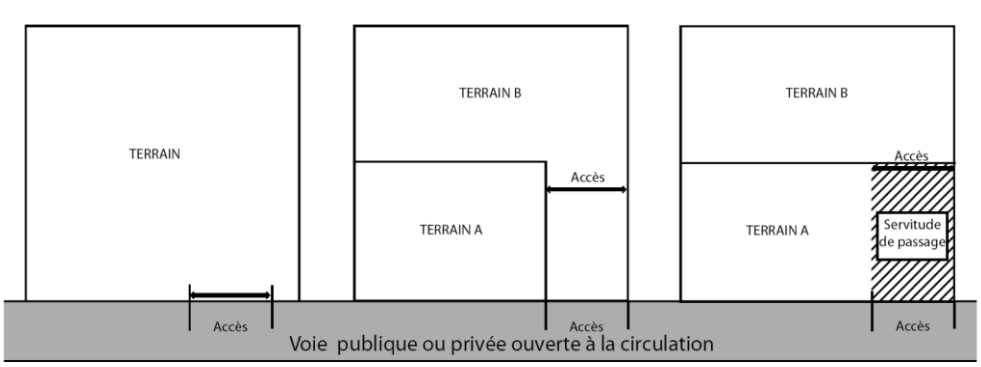
Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m^2.

ACCES :

Il correspond soit :

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage,

et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.



ALIGNEMENT :

Limite séparative entre les fonds privés et le domaine public routier quelque soit la régularité de son tracé.

Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

ANNEXES :

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, fonctionnellement rattachés et qui ne disposent pas d'un accès direct depuis le bâtiment principal (sinon, il s'agit alors d'une extension).

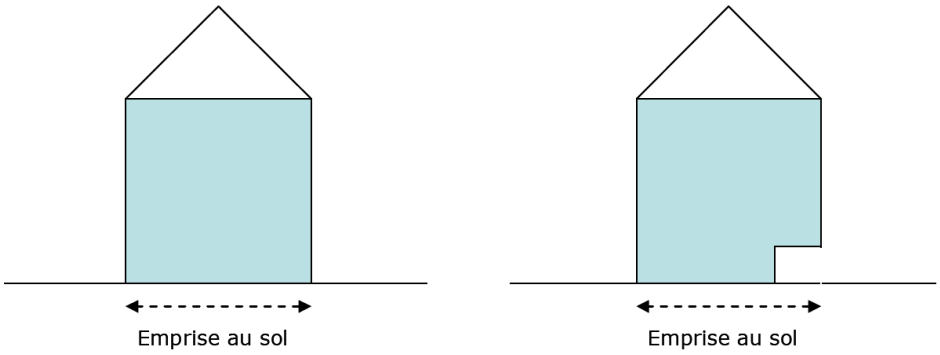
L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Elle comprend les surfaces closes ou couvertes situées au niveau du rez-de-chaussée, délimitée par le nu extérieur du bâtiment au niveau du sol.

Sont à inclure, les terrasses couvertes.

Sont à exclure, les projections verticales des surfaces de balcon des étages, les débords de toiture, ainsi que les appentis accolés à la construction sans lien avec le sol (poteau).



Mode de calcul de l'emprise au sol

VOIRIE :

Elle constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction.

Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.

HAUTEUR :

Elle représente la distance comptée verticalement entre :

- le point le plus bas du terrain d'assiette avant terrassement mesuré au niveau de la construction au point le plus défavorable si le terrain est en déclivité
- et l'égout de toiture de cette construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont donc exclus du calcul de la hauteur.

Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.