

Département de : la COTE D'OR

3A

Commune de : **SELONGEY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération
du approuvant
la modification simplifiée n° 3
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Modification simplifiée n°1 du PLU : 29 Janvier 2015

Approbation du PLU : 13 Décembre 2013

Prescription du PLU : 23 février 2009

POS approuvé le 25 mars 1991

Dossier d'élaboration du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES	1
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
	- zone UA	7
	- zone UB	15
	- zone UE	25
	- zone UC	31
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	37
	- zone 1AU	37
	- zone 1AUa	47
	- zone 1AUb	56
	- zone 1AUc	65
	- zone 1AUd	74
	- zone 2AU	83
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	86
	- zone A	86
V.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (zone N)	92
	- zone N	92
VI	TERRAINS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER, A CREER OU A PROTEGER (art. L130-1 et L130-2)	98
VII.	EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS ..	100
VIII.	ANNEXES	101
	- Places de stationnement	99
	- Définition des « annexes »	100
IX.	ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER	103

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Selongey, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

2.1. – REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme
LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)*

Le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

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.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis a permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir par application des articles R421-26 et R.421-28 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

I) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régionale de l'archéologie (39, rue Vannerie – 21 000 Dijon ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B, 3C et 3D du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (dites « zones U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées au document graphique par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit de :

- La zone **UA** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, les services et les équipements publics. L'habitat est plutôt ancien, dans cette zone on trouve les caractéristiques d'une architecture ancienne et son évolution au cours de décennies précédentes.
- La zone **UB** est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics complètent la vocation de la zone.
Elle comprend :
 - un secteur **UBe** réservé aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et aux équipements publics, d'intérêts collectifs et,
 - un secteur **UBa** où la règle des toitures est différente pour intégrer des projets d'aménagement plus atypique.
- **La zone UC** : Cette zone est affectée aux activités économiques à caractère commercial ou artisanal. Les installations classées sont interdites dans la zone.
- **La zone UE** : Cette zone est affectée aux activités économiques à caractère industriel ou artisanal, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

3.2. - LES ZONES A URBANISER (dites « zones AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques par un tireté épais. Il s'agit de :

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future. 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 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les zones **1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUD** sont des zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble prévue par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

3.3. - LES ZONES AGRICOLES (dites « zones A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais.

La **zone A** concerne 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. Cette zone comprend un :

- un **secteur Ar** réservé à l'exploitation du domaine autoroutier,
- un **secteur Av** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone agricole.

3.4. - LES ZONES NATURELLES (dites « zones N »)

Ce sont les terrains naturels et forestiers 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 et de leur caractère d'espaces naturels, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques par un tireté épais.

La zone N se compose des secteurs suivants :

- Le secteur **Np** : qui identifie des milieux naturels en zone naturelle à protéger ou patrimoniale à préserver (ZNIEFF, zones humides voire inondables ...)
- Le secteur **NJ** : qui identifie les vergers et jardins à l'arrière de parcelles, formant des franges urbaines
- Le secteur **Nd** : qui correspond à un espace de stockage de déchets et issus des matériaux de productions (métaux, ...).
- Le **secteur Ne** : qui correspond aux terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, station d'épuration, ...) et de loisirs.
- Le **secteur Nh** qui correspond aux habitations isolées.
- Le **secteur Nv** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone naturelle.

3.5 – PERMIS DE DEMOLIR

La commune a choisi d'instaurer le permis de démolir pour toute démolition de constructions ou parties de constructions conformément à l'article R.421.27 et R. 421.28 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

3.6 – ESPACES BOISES CLASSES

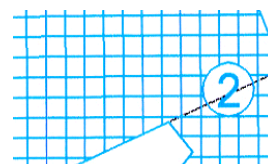
Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



3.7 - EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, avec leur destination et leur bénéficiaire. Ils sont repérés aux documents graphiques par le figuré ci-contre.



3.8 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

La commune a identifié deux types d'éléments sur son territoire :

1/ Des éléments bâtis figurés au plan par le symbole ci-contre et un numéro d'ordre.

Il s'agit de préserver un édifice ou partie de bâtiments de tous travaux qui dénatureraient la qualité architecturale de ce site. Ils sont présentés sur un plan annexe au zonage sur lequel ils sont présentés par le symbole et numéro d'ordre (présenté par le figuré en exemple ci-contre)



2/ **Ce sont des espaces boisés, espaces verts publics** où sont autorisés l'aménagement (constructions, aire de jeux, parcours de santé, ...) et les éventuels abattages d'arbres limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ainsi qu'au stationnement des véhicules. Ils sont figurés au plan de zonage selon le symbole ci-contre :



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une décision motivée.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** est une zone urbaine à vocation essentielle d'habitat dense. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, des activités commerciales, artisanales, les services et les équipements publics. L'habitat est plutôt ancien, dans cette zone on trouve les caractéristiques d'une architecture ancienne et son évolution au cours des décennies précédentes.

Certaines parties de la zone sont soumises des **orientations d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et les caravanes isolées.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules.
- 10/ Les éoliennes de plus de 12 mètres
- 11/ La reconstruction sur parcelle ayant été inondée.

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

2.1. - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

3 – Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2. – SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'ils ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ La construction, l'extension, la transformation ou le changement de destination de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, hôtelières ou de restauration à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- 3/ Les constructions à usage agricole s'il s'agit de constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante.
- 4/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.
- 5/ Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

- Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

Rappel : Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes.
- Lorsque le terrain est bordé par des murs existants d'au moins 1,70 mètre.
- Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait de cette limite d'au minimum 1,10m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2/ La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

2 - Toitures

- Les toitures seront obligatoirement à deux pans de pente d'au minimum 34°.
- Les toitures à un seul versant ne sont admises que pour les appentis et les annexes.
- Les toits en terrasse sont interdits.
- En cas de sinistre ou de réfection, les toitures pourront être réalisées à l'identique s'il s'agit de la réfection ou de la reconstruction d'une toiture ayant fait l'objet d'une autorisation.
- Les panneaux solaires ne seront autorisés que s'ils suivent la pente de la toiture et sont posés sans sur épaisseur.
- Les toitures translucides ne seront autorisées que pour les piscines et les vérandas.

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

- 1/ La pente n'est pas règlementée pour :
 - les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
 - les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
 - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
 - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
 - les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.
- 2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- 3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

La tôle métallique laquée ne sera autorisée que pour les bâtiments à usage économique ou agricole.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.
- 4/ En cas d'extension et donc de reprise ou agrandissement d'un bâtiment existant, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de l'aspect, de la pente et de la couleur de la construction d'origine.

4 – Clôtures

Les clôtures sur domaine public sont limitées à 1,5 mètre de hauteur, sauf dans le cas de prolongement de clôtures existantes d'une hauteur supérieure à 1,5 mètre.

5 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun sauf dans le cas de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas règlementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

6 – Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre et/ou un arbre fruitier pour 100m² non bâti ou végétalisés par engazonnement.
- L'utilisation d'essences locales mélangées est imposée en cas de plantations de haies.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, ...
- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine mixte destinée principalement à l'habitat. Des activités commerciales, artisanales, des équipements publics complètent la vocation de la zone. Elle comporte :

- un secteur **UBe** réservé aux activités de sports, de loisirs et de tourisme et aux équipements publics, d'intérêt collectif,
- un secteur **UBa** où la règle des toitures est différente pour intégrer des projets d'aménagement plus atypique.

Certaines parties de la zone sont soumises des **orientations d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping sauf en UBe.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes sauf en UBe.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*) sauf en UBe.
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 10/ Dans le **secteur UBe**, en plus, toutes les constructions non liées à la vocation de la zone.
- 11/ Les caravanes isolées.

ARTICLE UB 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'il ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ La construction, l'extension, la transformation ou le changement de destination de bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, hôtelières ou de restauration à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- 3/ Les constructions légères sans fondation, à usage d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.
- 4/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- 5/ Les constructions à usage agricole s'il s'agit de constructions complémentaires s'implantant sur la même unité foncière qu'une exploitation déjà existante.
- 6/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.
- 7/ Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- 8/ **Dans le secteur UBe uniquement :**
 - Les constructions ou équipements liés aux activités de sports, de loisirs et de tourisme.
 - Les constructions et installations à vocation culturelle ou pédagogique.
 - Les équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

- 1/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- 2/ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces) + espace végétalisé) de 8m, à l'exception des voies nouvelles à sens unique qui devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres.
- 3/ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

- 1/ **Dans toute la zone secteur UBe exclu** : le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter à l'alignement ou sur une profondeur maximum de 15 mètres par rapport à celui-ci (y compris les balcons, les oriels, saillies, débords de toiture, ...).
- 2/ **Dans le secteur UBe uniquement** : le bâtiment principal sera implanté en retrait de l'alignement ; ce retrait sera au minimum égal à la hauteur du bâtiment calculé au point le plus haut du bâtiment.
- 3/ Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
 - dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
 - dans le cas d'opération d'ensemble.
- 4/ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

- 1/ Les constructions principales doivent s'implanter :
 - en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres : $D = H/2$ mini 3 mètres.
 - en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisins,
 - les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- 2/ L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre 2 constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UBe.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UBe.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- 1/ *Dans toute la zone, secteur UBe exclus, la hauteur des constructions est fixée à :*
 - 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 10 m pour les autres constructions sauf garages, annexes.
- 2/ *Dans le secteur UBe uniquement, la hauteur des constructions est fixée à :*
 - 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
 - Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions autorisées dans la zone.
- 3/ *Dans toute la zone UB, secteur UBe inclus :*
 - Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.
 - Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

- Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,
- Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

2 – Toitures

- Dans la zone UB secteur UBa exclu : S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Dans le secteur UBa uniquement : la pente et les pans de toit ne sont pas réglementés
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les toitures translucides sont admises pour les piscines et les vérandas.

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

- 1/ La pente n'est pas règlementée pour :
 - les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
 - les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
 - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
 - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
 - les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.
- 2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- 3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.
Pour les autres constructions, la tôle métallique laquée et la fibre-ciment teintée dans la masse peuvent être autorisées.
Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.
- 4/ En cas d'extension et donc de reprise ou agrandissement d'un bâtiment existant, le prolongement de la toiture doit se réaliser dans le respect de l'aspect, de la pente et de la couleur de la construction d'origine.

4 - Clôtures

1/ Rappel :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
- Les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
- Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
- Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
- Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.

2/ Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
- Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
- Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites à l'article 11-1 alinéa 2.

- 3/ Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :
- soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
 - soit de haie d'essences locales mélangées doublées ou non de grillage,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

5 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

6 – Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

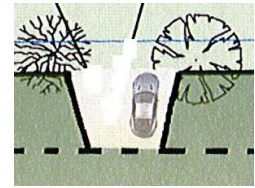
Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

- 2/ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.

- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre



- 1 place de stationnement pour visiteurs par 100 m² de surface de plancher développée.

II - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, DE COMMERCE, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.
- Pour les bâtiments à usage de service, bâtiments publics et tous les bâtiments d'intérêt collectif, il devra être créé au minimum 1 place de stationnement pour chaque tranche de 1 à 100 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2m² pour chaque tranche de 1 à 100 m² de surface de plancher ».

III - DANS LE SECTEUR UBe :

- des locaux ou aires de stationnement couvert pour vélos seront réalisés à raison d'une place pour 20 à 30 personnes accueillies par 50 m² de surface développée.
- 5 places de stationnement pour 20 à 30 personnes accueillies
- 1 local pour vélos d'une surface de 2 m² pour 10 à 20 personnes accueillies. Une place de stationnement pourra être déduite dans le cas d'une réalisation de plus de 15m² de places réservées aux deux-roues.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- 1/ Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m² de terrain libre.
- 2/ 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.
- 3/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts communs végétalisés en pleine terre à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Le long de la voie du permis d'aménager seront également plantés de manière bien répartie au moins 2 arbres pour 3000 m² de terrain d'assiette de l'opération.
- 4/ Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.
- 5/ Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.

- 6/ Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...
- 7/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.
Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.
- 8/ Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.
- 9/ Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Dans les espaces paysagers, les éventuels abattages d'arbres seront strictement limités à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions ; ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques à caractère industriel ou artisanal, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

L'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique sur cette zone. Il impose aux constructions ou aux installations un recul de 100m de part et d'autre de l'autoroute A31.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les entrepôts sauf ceux qui sont liés à une activité commerciale existante et à condition qu'ils soient situés sur le même tènement.
- 2/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, sauf s'ils sont couverts.
- 3/ Les ouvertures de carrières.
- 4/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et les caravanes isolées.
- 5/ Les constructions à usage de logement sauf autorisées dans l'article 2.

ARTICLE UE 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 – RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m² sans pouvoir dépasser 20% de la surface du bâtiment principal d'activités créé.

- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme.
- 3/ L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4/ Les constructions à usage de bureau, hôtel ou restaurant.
- 5/ Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- 6/ Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

- 6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres pour les routes départementales et à 4 m au minimum pour les autres voies.
- 6.2 Des implantations différentes peuvent être autorisées :
- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
 - Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
 - Dans le cas d'opération d'ensemble.
- 6.3 De part et d'autre de l'autoroute toutes constructions ou installations doivent respecter un recul de 100m minimum.
- 6.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

- 7.1 Les constructions doivent s'implanter :
- soit en limite séparative
 - en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisé par 2 avec un minimum de 4 mètres : $D = H/2$ mini 4 mètres.
- 7.2 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aspect des constructions, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Quels que soient les matériaux et les coloris employés pour sa réalisation, l'architecture contemporaine est autorisée pour les constructions de toute nature, à condition de faire l'objet d'un projet architectural.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

2 - Clôtures

Les clôtures préconisées sont les suivantes : les clôtures végétales, les dispositifs grillagés rigides, de couleur foncée qui pourront être doublés de haies vives.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

- 2/ Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.
- 3/ En bordure des routes départementales et de l'autoroute, les stationnements ne devront pas être situés dans la marge de recul entre la voie et les constructions.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 1/ Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement (même engazonnées) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
- 2/ Les marges de recul (concernant l'espace entre la voirie et le bâtiment) doivent être plantées :
 - soit d'un arbre pour 200m² de terrain
 - soit ponctuée en limite d'ensemble d'arbustes et de plantes variés.
- 3/ La surface de ces espaces libres doit représenter au minimum 10 % du terrain dont la moitié en pleine terre et être située, dès que possible, en entrée du terrain afin de participer à la qualité paysagère de la zone.
- 4/ Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.



ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE IV - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques à caractère commercial ou artisanal, de services, de bureau, restauration et hôtellerie.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les entrepôts sauf ceux qui sont liés à une activité commerciale existante et à condition qu'ils soient situés sur le même tènement.
- 2/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération, sauf s'ils sont couverts.
- 3/ Les ouvertures de carrières.
- 4/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 5/ Les activités industrielles et toutes activités économiques ne correspondant pas au caractère de la zone.
- 6/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes et les caravanes isolées.
- 7/ Les constructions à usage d'habitation sauf autorisées dans l'article 2.

ARTICLE UC 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 – RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Elles doivent être intégrées au volume des bâtiments d'activités et avoir une surface de plancher maximum de 80 m² sans pouvoir dépasser 20% de la surface du bâtiment principal d'activités créé.
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes définis à l'article R.421-18 du Code de l'Urbanisme.

- 3/ L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants et la création de leurs annexes fonctionnelles.
- 4/ Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 201-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres pour les routes départementales et à 3 m pour les autres voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes
- Dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement
- Dans le cas d'opération d'ensemble.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Quels que soient les matériaux et les coloris employés pour sa réalisation, l'architecture contemporaine est autorisée pour les constructions de toute nature, à condition de faire l'objet d'un projet architectural.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.

2 - Clôtures

- Les clôtures préconisées sont les suivantes : les clôtures végétales, les dispositifs grillagés rigides, de couleur foncée qui pourront être doublés de haies vives.
- La hauteur de la clôture est limitée à 1,50 mètre.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.
- 2/ Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.
- 3/ En bordure de la route départementale, les stationnements ne devront pas être situés dans la marge de recul entre la voie et les constructions.
- 4/ Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 1/ Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement (même engazonnées) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.
- 2/ Les marges de recul (concernant l'espace entre la voirie et le bâtiment) doivent être plantées :
 - soit d'un arbre pour 200m² de terrain
 - soit ponctuée en limite d'ensemble d'arbustes et de plantes variés.

- 3/ La surface de ces espaces libres doit représenter au minimum 10 % du terrain dont la moitié en pleine terre et être située, dès que possible, en entrée du terrain afin de participer à la qualité paysagère de la zone.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

CHAPITRE I - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

L'ensemble des zones sont soumises à des **orientations d'aménagement et de programmation**.

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 10/ Les caravanes isolées.
- 11/ Dans la zone 1AU « les Vignières », dans le secteur identifié par l'étude de sol, les constructions de toute nature et les jardins.

ARTICLE 1AU 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 - SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'ils ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ Les constructions légères sans fondation, à usage d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.
- 3/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- 4/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

- 1/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- 2/ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces)) de 8m et de 12m quand elles intègrent un espace végétalisé.
- 3/ Les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux créés. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1/ Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter à l'alignement ou sur une profondeur maximum de 8 mètres par rapport à celui-ci (y compris les balcons, les oriels, saillies, débords de toiture, ...).
- 2/ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions principales doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres : $D = H/2$ mini 3 mètres.
 - Soit en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisins,
- 2/ Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- 3/ L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre 2 constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est fixée à :

- 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les autres constructions sauf garages, annexes

10.2. Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

10.3. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,

2 - Toitures

- S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les toitures translucides sont admises pour les piscines et les vérandas

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

- 1/ La pente n'est pas règlementée pour :
 - les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
 - les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
 - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
 - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
 - les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.
- 2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- 3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

Pour les autres constructions, la tôle métallique laquée et la fibre-ciment teintée dans la masse peuvent être autorisées.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

4 - Clôtures

1/ Rappel :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
- les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
- Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
- Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
- Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.

2/ Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
- Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
- Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites à l'article 11-1 alinéa 2.

3/ Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :

- soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
- soit de haie d'essences locales mélangées doublées ou non de grillage,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

5 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

6 – Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

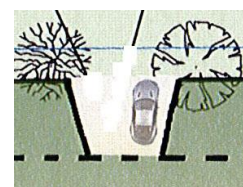
- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

- 2/ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.
- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre



- 1 place de stationnement pour visiteurs pour 3 logements. Pour un nombre de logements qui n'est pas un multiple de trois, il sera exigé d'arrondir au multiple supérieur le chiffre obtenu. Exemple : pour 4 logements, il devra être réalisé 1 place + 1/3 de place (soit 1 quand on arrondi au chiffre supérieur) = 2 places de stationnement.

II - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, DE COMMERCES, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- 1/ Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m² de terrain libre.
- 2/ 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.
- 3/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif), des espaces verts communs végétalisés en pleine terre à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 5 % de la surface d'assiette globale. Le long de la voie du permis d'aménager seront également plantés de manière bien répartie au moins 2 arbres pour 3000 m² de terrain d'assiette de l'opération.
- 4/ Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.
- 5/ Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.
- 6/ Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...
- 7/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.
Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.
- 8/ Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE II - ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1AUa** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (éventuellement **en deux phases**) et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 10/ Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AUa 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'ils ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ Les constructions légères sans fondation, à usage d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.
- 3/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- 4/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

- 1/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- 2/ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces)) de 8m et de 12m quand elles intègrent un espace végétalisé.
- 3/ Les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux créés. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1/ Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter à l'alignement ou sur une profondeur maximum de 8 mètres par rapport à celui-ci (y compris les balcons, les oriels, saillies, débords de toiture, ...).
- 2/ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions principales doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres : $D = H/2$ mini 3 mètres.
 - Soit en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisins,
- 2/ les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- 3/ L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre 2 constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est fixée à :

- 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les autres constructions sauf garages, annexes

10.2. Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

10.3. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,

2 - Toitures

- S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les toitures translucides sont admises pour les piscines et les vérandas

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

- 1/ La pente n'est pas règlementée pour :
 - les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
 - les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
 - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
 - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
 - les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.
- 2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- 3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

Pour les autres constructions, la tôle métallique laquée et la fibre-ciment teintée dans la masse peuvent être autorisées.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

4 - Clôtures

- 1/ Rappel :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
 - Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
 - les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
 - Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
 - Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
 - Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
 - Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.

2/ Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
- Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
- Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites à l'article 11-1 alinéa 2.

3/ Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :

- soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
- soit de haie d'essences locales mélangées doublées ou non de grillage,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

5 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

6 – Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

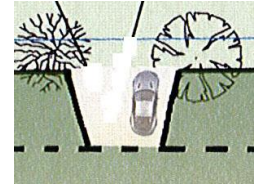
- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

- 2/ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.
- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence - cf. schéma ci-contre



- 1 place de stationnement pour visiteurs pour 3 logements. Pour un nombre de logements qui n'est pas un multiple de trois, il sera exigé d'arrondir au multiple supérieur le chiffre obtenu. Exemple : pour 4 logements, il devra être réalisé 1 place + 1/3 de place (soit 1 quand on arrondi au chiffre supérieur) = 2 places de stationnement.

II - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, DE COMMERCES, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUa 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- 1/ Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m² de terrain libre.
- 2/ 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.
- 3/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts communs végétalisés en pleine terre à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Le long de la voie du permis d'aménager seront également plantés de manière bien répartie au moins 2 arbres pour 3000 m² de terrain d'assiette de l'opération.
- 4/ La frange urbaine en limite Sud de la zone doit être traitée sur une profondeur de 4 mètres et sur toute la longueur de la zone. Elle devra être composée d'arbres de hautes tiges et de haies basses.

- 5/ Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.
- 6/ Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.
- 7/ Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...
- 8/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.
Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.
- 9/ Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUa 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE III - ZONE 1AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1AUb** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

ARTICLE 1AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 10/ Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AUb 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'ils ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ Les constructions légères sans fondation, à usage d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.
- 3/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- 4/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

ARTICLE 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

- 1/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- 2/ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces)) de 8m et de 12m quand elles intègrent un espace végétalisé.
- 3/ Les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux créés. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE 1AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1/ Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter à l'alignement ou sur une profondeur minimale de 3 mètres maximale de 15 mètres par rapport à celui-ci (y compris les balcons, les orielles, saillies, débords de toiture, ...).
- 2/ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions principales doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres : $D = H/2$ mini 3 mètres.
 - Soit en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisins,
 - Soit à 3 mètres au minimum de la limite séparative en fond de parcelle (cf schéma d'implantation dans les « orientations d'aménagement »).
- 2/ les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- 3/ L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre 2 constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est fixée à :

- 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les autres constructions sauf garages, annexes

10.2. Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

10.3. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,

2 - Toitures

- S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les toitures translucides sont admises pour les piscines et les vérandas

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

- 1/ La pente n'est pas règlementée pour :
 - les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
 - les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
 - les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
 - les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
 - les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.
- 2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.
- 3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

Pour les autres constructions, la tôle métallique laquée et la fibre-ciment teintée dans la masse peuvent être autorisées.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

4 - Clôtures

- 1/ Rappel :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
 - Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
 - les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
 - Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
 - Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
 - Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
 - Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.

2/ Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
- Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
- Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites à l'article 11-1 alinéa 2.

3/ Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :

- soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
- soit de haie d'essences locales mélangées doublées ou non de grillage,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

4 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

5 – Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE 1AUb 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

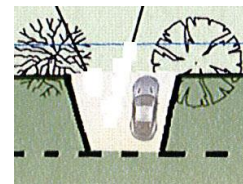
- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

- 2/ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.
- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre



- 1 place de stationnement pour visiteurs pour 3 logements. Pour un nombre de logements qui n'est pas un multiple de trois, il sera exigé d'arrondir au multiple supérieur le chiffre obtenu. Exemple : pour 4 logements, il devra être réalisé 1 place + 1/3 de place (soit 1 quand on arrondi au chiffre supérieur) = 2 places de stationnement.

II - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, DE COMMERCES, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUb 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- 1/ Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m² de terrain libre.
- 2/ 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.
- 3/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts communs végétalisés en pleine terre à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Le long de la voie du permis d'aménager seront également plantés de manière bien répartie au moins 2 arbres pour 3000 m² de terrain d'assiette de l'opération.
- 4/ La frange urbaine en limite Sud de la zone doit être traitée sur une profondeur de 4 mètres et sur toute la longueur de la zone. Elle devra être composée d'arbres de hautes tiges et de haies basses.

- 5/ Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.
- 6/ Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.
- 7/ Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...
- 8/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.
Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.
- 9/ Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 201-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUb 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUb 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE IV- ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1AUc** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

ARTICLE 1AUc 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 10/ Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AUc 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'ils ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ Les constructions légères sans fondation, à usage d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.
- 3/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- 4/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

- 1/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- 2/ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces)) de 8m et de 12m quand elles intègrent un espace végétalisé.
- 3/ Les voies se terminant en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux créés. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1/ Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter à l'alignement ou sur une profondeur maximum de 8 mètres par rapport à celui-ci (y compris les balcons, les oriels, saillies, débords de toiture, ...).
- 2/ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions principales doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres : $D = H/2$ mini 3 mètres.
 - Soit en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisins,
- 2/ les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- 3/ L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre 2 constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est fixée à :

- 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les autres constructions sauf garages, annexes

10.2. Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

10.3. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,

2 - Toitures

- S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les toitures translucides sont admises pour les piscines et les vérandas

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

1/ La pente n'est pas règlementée pour :

- les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
- les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
- les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
- les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
- les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.

2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.

3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

Pour les autres constructions, la tôle métallique laquée et la fibre-ciment teintée dans la masse peuvent être autorisées.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

4 - Clôtures

1/ Rappel :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
- les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
- Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
- Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
- Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.

2/ Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
- Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
- Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites à l'article 11-1 alinéa 2.

3/ Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :

- soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
- soit de haie d'essences locales mélangées doublées ou non de grillage,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

4 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

5 – Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE 1AUc 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

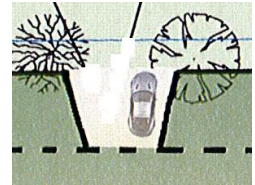
Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

- 2/ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.

- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre



- 1 place de stationnement pour visiteurs pour 3 logements. Pour un nombre de logements qui n'est pas un multiple de trois, il sera exigé d'arrondir au multiple supérieur le chiffre obtenu. Exemple : pour 4 logements, il devra être réalisé 1 place + 1/3 de place (soit 1 quand on arrondi au chiffre supérieur) = 2 places de stationnement.

II - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, DE COMMERCES, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUc 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- 1/ Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m² de terrain libre.
- 2/ 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.
- 3/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts communs végétalisés en pleine terre à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Le long de la voie du permis d'aménager seront également plantés de manière bien répartie au moins 2 arbres pour 3000 m² de terrain d'assiette de l'opération.
- 4/ La frange urbaine en limite Sud de la zone doit être traitée sur une profondeur de 4 mètres et sur toute la longueur de la zone. Elle devra être composée d'arbres de hautes tiges et de haies basses.
- 5/ Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.

- 6/ Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.
- 7/ Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...
- 8/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.
Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.
- 9/ Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.

ARTICLE 1AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUc 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 1AUc 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

CHAPITRE V - ZONE 1AUd

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 1AUd** est une zone d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone immédiatement urbanisable.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévue par « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le règlement et à condition que le ou les aménageurs prennent en charge les coûts de cet aménagement.

ARTICLE 1AUd 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1/ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- 2/ Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
- 3/ Les constructions nouvelles à usage agricole et forestière sauf cas visés à l'article 2.
- 4/ L'aménagement de terrains de camping.
- 5/ L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 6/ Les ouvertures de carrières.
- 7/ Les habitations légères de loisirs et les mobil-home (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 8/ Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matériaux bruts et de récupération.
- 9/ Les aires de dépôt de véhicules sauf ceux qui sont liés à une activité existante.
- 10/ Les caravanes isolées.

ARTICLE 1AUd 2 - CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles s'appliquent pour l'ensemble de l'opération et non pas à un seul lot issu de la division.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtiments existants et de leurs annexes, si ces bâtiments correspondent au caractère général de la zone et s'ils ont fait l'objet d'une autorisation de construire.
- 2/ Les constructions légères sans fondation, à usage d'annexe à l'habitation, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la rue.
- 3/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.
- 4/ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et travaux d'aménagement.

ARTICLE 1AUd 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

1 - Accès

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

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties nouvelles particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, inférieures ou égales à 5 % de pente sur une longueur minimum de cinq mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Cet accès doit être placé à 15 mètres au moins de l'intersection de l'alignement des voies d'un carrefour.

2 - Voirie

- 1/ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement...), aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'esprit urbanistique de la zone. Elles doivent être réalisées en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante en évitant la création d'impasse.
- 2/ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une largeur minimale d'emprise (intégrant chaussée + espace mixte (dédié aux circulations douces)) de 8m et de 12m quand elles intègrent un espace végétalisé.
- 3/ Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUd 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux créés. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE 1AUd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1/ Le mur gouttereau ou le mur pignon du bâtiment principal doit s'implanter à l'alignement ou sur une profondeur maximum de 8 mètres par rapport à celui-ci (y compris les balcons, les oriels, saillies, débords de toiture, ...).
- 2/ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions précédentes en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions principales doivent s'implanter :
 - Soit en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres : $D = H/2$ mini 3 mètres.
 - Soit en limite séparative si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisins,
- 2/ Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.
- 3/ L'implantation est libre pour les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre 2 constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUd 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur des constructions est fixée à :

- 7.5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 m pour les autres constructions sauf garages, annexes

10.2. Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

10.3. Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

ARTICLE 1AUd 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,

2 - Toitures

- S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.
- Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.
- Les toitures translucides sont admises pour les piscines et les vérandas

3 - Dispositions particulières pour les constructions annexes, extensions, garages, vérandas, ... de l'habitation

1/ La pente n'est pas règlementée pour :

- les adjonctions ou les annexes accolées au bâtiment principal
- les annexes isolées de moins de 10m² de surface de plancher
- les petits éléments en saillie (marquises, auvents de portes, ...)
- les couvertures réalisées en verre ou en matériaux composites en accord avec la construction principale ainsi que pour les vérandas
- les projets contemporains s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement.

2/ Dans les autres cas, la pente est règlementée et sera de 15° minimum et de 55° maximum.

3/ Les matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle pour les annexes accolées à l'habitation : tuiles plates ou tuiles mécaniques d'aspect plat, de ton brun, terre cuite, flammé ou s'intégrant bien à l'environnement et, éventuellement, de ton ardoisé si la construction principale existante l'utilise. Des matériaux différents s'intégrant à l'architecture de la construction principale et à son environnement sont autorisés.

Pour les autres constructions, la tôle métallique laquée et la fibre-ciment teintée dans la masse peuvent être autorisées.

Les couvertures d'aspect bitumeux sont interdites, sauf pour les annexes de moins de 10 m² de surface plancher, ainsi que les couvertures d'aspect ondulé.

4 - Clôtures

1/ Rappel :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.
- les clôtures constituées d'éléments occultants et/ou opaque (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau bois tressé, plaques) et les plaques béton sont interdites en limite du domaine public.
- Une alternance de ces divers éléments autorisés pourra entrer dans la composition du linéaire de clôture du terrain.
- Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets et armoires électriques.
- Les clôtures en panneaux de béton et le grillage brut (non traité ou non plastifié) sont interdits.

2/ Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).
- Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres).
- Tout enduit ne s'intégrant pas dans le site (couleur et aspect).
- La clôture devra aussi être conforme aux dispositions décrites à l'article 11-1 alinéa 2.

3/ Le long du domaine public, les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 1,70 m (non compris le couronnement et le dépassement des piliers autorisés jusqu'à 20 cm de plus) et pourront être constituées de :

- soit de grillage ou panneau grillagé de ton foncé (brun, vert, noir, anthracite),
- soit de haie d'essences locales mélangées doublées ou non de grillage,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage simple, doublé ou non d'une haie vive.

4 - Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité

- 1/ La toiture doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun.
- 2/ L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée à condition qu'ils s'intègrent correctement dans l'environnement et qu'ils ne soient pas d'aspect ondulé.
- 3/ La pente des toitures n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles uniquement. Pour les autres bâtiments, la règle concernant la pente sera celle liée aux constructions à usage d'habitation.

5 - Dispositions particulières

- L'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquéfiés, desservant des locaux d'habitation ou leurs dépendances, à condition qu'ils soient cachés de toute vue et qu'ils soient isolés suivant les prescriptions techniques en vigueur, est autorisée.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncée sur les toitures, claire sur les murs). Cette disposition s'applique également pour les appareillages divers qui sont visibles sur les murs des constructions (climatiseurs, ...).
- La pose de volets roulants à caisson proéminent sur le bâti traditionnel est interdite sauf s'ils sont intégrés dans le style de la construction et qu'ils respectent les couleurs définies à l'article 11.1.

ARTICLE 1AUd 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

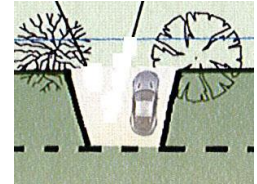
- 1/ Les places de stationnement respecteront une dimension minimale de 2,5m x 5m si elles sont en épis, perpendiculaires ou en bataille ou de 2m x 5m si elles sont longitudinales sauf pour les places pour personnes handicapées qui respecteront les normes en vigueur. Celles-ci devront notamment être accessibles aux personnes à mobilité réduite par un cheminement sans discontinuité, de même que les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs.

Pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.

- 2/ Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations. Il est exigé :

I - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- 2 places de stationnement dont une, éventuellement, dans un garage couvert.
- En plus, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une plateforme d'attente de 5m de profondeur à partir de la limite de la voie et d'une largeur de 5m minimum d'accès sur la voie, doit être réalisée hors clôture de préférence – cf. schéma ci-contre



- 1 place de stationnement pour visiteurs pour 3 logements. Pour un nombre de logements qui n'est pas un multiple de trois, il sera exigé d'arrondir au multiple supérieur le chiffre obtenu. Exemple : pour 4 logements, il devra être réalisé 1 place + 1/3 de place (soit 1 quand on arrondi au chiffre supérieur) = 2 places de stationnement.

II - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU, DE COMMERCES, DE SERVICES, LES BÂTIMENTS PUBLICS ET ARTISANAUX

- La surface des aires de stationnement (personnel et clients), y compris la voirie de desserte et les aires de manœuvre devra satisfaire aux besoins de l'opération.
- Il devra être créé au minimum 1 place pour chaque tranche de 1 à 30 m² de surface de plancher, ainsi qu'un emplacement abrité pour vélos d'une surface de 2 m² pour chaque tranche de 1 à 50m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUd 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

- 1/ Les espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200m² de terrain libre.
- 2/ 30 % de l'assiette du terrain ou du lot à construire doit être constitué d'espace libre végétalisé dont la moitié en pleine terre ou en matériaux ne faisant pas obstacle à l'infiltration directe des eaux de pluie par le sol.
- 3/ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 lots ou de collectifs (exceptés les équipements publics d'intérêt collectif) et de lotissements, des espaces verts communs végétalisés en pleine terre à tous les lots, adaptés aux caractéristiques du permis d'aménager seront exigés pour une superficie de 10 % de la surface d'assiette globale. Le long de la voie du permis d'aménager seront également plantés de manière bien répartie au moins 2 arbres pour 3000 m² de terrain d'assiette de l'opération.
- 4/ La frange urbaine en limite Sud de la zone doit être traitée sur une profondeur de 4 mètres et sur toute la longueur de la zone. Elle devra être composée d'arbres de hautes tiges et de haies basses.
- 5/ Les aires de stationnement à l'air libre recevant du public doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté pour les équipements publics. Ces arbres seront répartis sur l'aire ou à proximité afin de créer de l'ombre pour les véhicules.

- 6/ Les bâtiments à caractère utilitaire et les dépôts doivent être intégrés dans la composition d'ensemble du projet de construction et faire l'objet d'un paysagement.
- 7/ Tous les végétaux plantés devront être majoritairement d'essences locales mélangées : érable champêtre, charme, cornouiller sanguin, noisetier, noyer, genévrier commun, troène des bois, arbres fruitiers, ...
- 8/ Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la commune. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.
Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets.
- 9/ Le projet d'aménagement ou de construction doit être étudié en respectant au maximum les arbres pré-existants et en conservant les plus beaux sujets.

ARTICLE 1AUd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AUd 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé

ARTICLE 1AUd 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

CHAPITRE VI - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 2AU** est une zone réservée à la création de zones d'urbanisation future à vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat ; **cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du P.L.U.**

ARTICLE 2AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2AU 2.

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

2.1. - RAPPEL

- 1/ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 2/ Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).
- 3/ Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
- 4/ Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. - SONT ADMIS

- 1/ Les constructions ne pourront être réalisées qu'après modification ou révision simplifiée du PLU sauf pour celles visées à l'alinéa suivant
- 2/ Les constructions, les installations, les infrastructures et les réseaux nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** concerne 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.

La zone A comprend :

- un **secteur Ar** localisant les sites occupés par les équipements liés à l'autoroute.
- un **secteur Av** qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone agricole.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*).

3 - La commune est concernée en souterrain par les canalisations de transport de matières dangereuses : canalisation de transport de gaz « VOISINES - ALLEREY ». Cette canalisation engendre une zone des premiers effets latéraux (PEL) de 355m de part et d'autre, une zone des effets latéraux significatifs (ELS) de 270m et une d'effets irréversibles (IRE) de 435m.

La canalisation de transport appartient à la catégorie emplacement A à laquelle sont associées les règles suivantes :

- Pas de logement ni de local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10m de la canalisation ;
- Dans un cercle de 270m centré sur la canalisation, le nombre de logements ou de locaux doit être inférieur à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.

2.2 – SONT ADMIS

- 1/ Les constructions et installations liées aux activités agricoles,
- 2/ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dans un périmètre de 30 mètres des bâtiments liés à l'activité agricole,
- 3/ Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités agricoles, lorsqu'elles respectent les prescriptions réglementaires qui leur sont imposées,
- 4/ Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- 5/ **Dans le secteur Ar uniquement :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements liés à l'autoroute.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la société gestionnaire de l'autoroute.
- 6/ **Dans le secteur Av uniquement :**
 - Les constructions et installations nécessaires au développement éolien.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être :

- Soit raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Soit alimentée par un système autonome, uniquement pour des besoins domestiques, à la charge de l'exploitant et conformément à la législation en vigueur, lorsque l'extension du réseau public génère des coûts trop élevés.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

6.1. Dans toute la zone, secteurs Av et Ar exclus : les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie de desserte avec un minimum de 10 mètres

6.2. Dans les secteurs Av et Ar uniquement : Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de l'alignement.

6.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

6.4. De part et d'autre de l'autoroute toutes constructions ou installations doivent respecter un recul de 100 m minimum (article L.111.1-4 du code de l'urbanisme).

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

7.1. Dans toute la zone, excepté dans les secteurs Av, Ar : Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4m (soit h/2 avec un minimum de 4 m).

7.2. Dans les secteurs Av et Ar uniquement : Les constructions et annexes seront implantées :
- soit en limite séparative
- soit en retrait de 3 m minimum

7.3. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite,
- soit en retrait de la limite d'une distance minimum de 3 mètres des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ar uniquement : l'emprise au sol est limitée à 50%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans toute la zone, excepté dans les secteurs Av et dans le secteur Ar :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au niveau moyen du sol naturel ne doit pas excéder 7,5 mètres soit R+1 pour les constructions à usage d'habitation,
- Les extensions des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment

10.2. Dans le secteur Av uniquement : Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements publics d'infrastructure, les bâtiments publics ou assimilés ni dans le secteur Av.

10.3. Dans le secteur Ar uniquement : La hauteur maximum pour les équipements publics d'infrastructure, les bâtiments publics ou assimilés est fixée à 10 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

- En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche architectural qui mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Tout style de construction étranger à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal ...) ou éléments de construction étrangers à la région (colonnes, ...) sont interdits.
- Toutefois, d'autres styles de constructions pourront être autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec le site et s'ils développent des dispositifs liés aux économies d'énergies, à la création de constructions « BBC », HQE®,
- **Pour les constructions à usage d'habitation, il convient d'appliquer le règlement de l'article UB11.**

11.2. Toitures

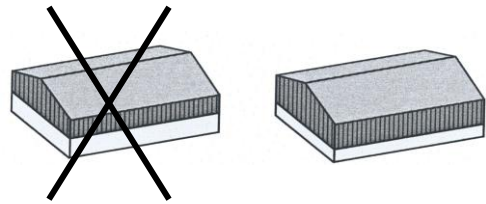
- Les toitures des bâtiments d'activités seront à deux pentes minimum sauf constructions spéciales (silo, ...)
- La toiture des bâtiments d'activités doit respecter le ton rouge vieilli ou flammé à brun ou vert foncé.
- L'utilisation de matériaux translucides ou transparents est autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'installation de panneaux solaires et photovoltaïques.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les aspects des structures et des revêtements extérieurs seront d'un aspect semblable à celui des matériaux naturels et traditionnels (mur enduit de ton semblable à celui des bardages, bardage en bois),
- Les aspects des matériaux non traditionnels devront être élaborés dans des finitions mates dont l'aspect et la teinte se fondent dans le paysage,
- Les bardages seront dans les tons foncés, bruns ou beiges. Les couleurs des matériaux de parement, des bardages et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction : dans des tons soutenus (sans associer diverses nuances) si le bâtiment se situe à proximité d'un boisement ou plus clair si le bâtiment se situe dans un paysage de champs ouverts.

- En cas d'extension ou de création de nouveaux volumes, la nouvelle construction devra respecter les mêmes teintes que le bâtiment initial sans aggraver la non-conformité à la règle,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings..., est interdit
- Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



11.4. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur adaptée au support sur lequel elles seront apposées (foncé sur les toitures, claire sur les murs).
- Les établissements agricoles entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect ...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Rappel : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (bruits, odeurs, aspect...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies mélangées et d'arbres de haute tige.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non règlementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Ce sont les terrains naturels et forestiers 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 et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- un secteur Nj à vocation de jardins,
- Le secteur Ne : qui correspond aux terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif (cimetière, station d'épuration, ...) et de loisirs.
- un secteur Nh identifiant des sites d'habitat isolé en zone N,
- un secteur Np qui identifie des zones humides et des zones inondables,
- un secteur Nd localisant des sites de déchets, stockage de matériaux inertes (autorisés ou non),
- un secteur Nv qui correspond à des sites propices à l'installation d'éoliennes en zone naturelle.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - RAPPEL

1 - Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme sauf exception (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

2 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).

3 - La commune est concernée en souterrain par les canalisations de transport de matières dangereuses : canalisation de transport de gaz « VOISINES – ALLEREY ». Cette canalisation engendre une zone des premiers effets latéraux (PEL) de 355m de part et d'autre, une zone des effets latéraux significatifs (ELS) de 270m et une d'effets irréversibles (IRE) de 435m.

La canalisation de transport appartient à la catégorie emplacement A à laquelle sont associées les règles suivantes :

- Pas de logement ni de local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10m de la canalisation ;
- Dans un cercle de 270m centré sur la canalisation, le nombre de logements ou de locaux doit être inférieur à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 personnes.

2.2 – SONT ADMIS

1/ **Dans toute la zone, tous secteurs compris :**

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- La création d'annexes forestières.

2/ **Dans le secteur Nj uniquement :** Les annexes piscines et abris de jardin,

3/ **Dans le secteur Ne uniquement :**

- Les constructions et installations liées aux activités sportives ou de loisirs.
- Les extensions de bâtiments existants 25%.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être nécessaire à la construction et limité à 0,60 m de profondeur.

4/ **Dans le secteur Nh uniquement :**

- Les extensions complémentaires aux constructions existantes. Leurs emprises au sol ne devront pas excéder 25% de la superficie de la construction existante.
- Les annexes (abri de jardin, ...).
- Les reconstructions si la construction a fait l'objet d'une autorisation préalable

5/ **Dans le secteur Nd uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité présente sur la zone et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

6/ **Dans le secteur Np uniquement :**

- Pour les nouvelles constructions, la réalisation de sous-sols enterrés est interdite et la dalle de plancher de la construction devra être rehaussée de 0,30 mètre.

7/ **Dans le secteur Nv uniquement :**

- Les constructions et installations nécessaires au développement éolien.

8/ Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées artisanales, agricoles, ... dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Les lignes de télécommunication, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront de préférence réalisées en souterrain, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

6.1. Les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres des voies publiques

6.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de cette limite d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

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

7.1. Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite
- soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 3 mètres.

7.2. Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de cette limite d'une distance minimum de 1,5 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans toute la zone, l'emprise au sol est limitée à 50%.
- Dans les secteurs Nj et Nh, les annexes et les abris de jardin ne pourront excéder 50m² par unité foncière
- Dans le secteur Nh, les emprises au sol extensions complémentaires aux constructions existantes ne devront pas excéder 25% de la superficie de la construction existante.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) mesuré au centre de la façade principale, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. Dans le secteur Nj uniquement : Les constructions annexes telles que les abris de jardin et les garages ne devront pas dépasser 4 m de hauteur au faîtage pour les toits à un seul versant et 6 m pour les toits à 2 versants.

10.2. Dans toute la zone :

- En cas de réalisation d'extension de la construction existante, la hauteur de l'extension ne devra pas excéder celle de la construction existante.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général ainsi que pour les bâtiments publics ou assimilés.

10.3. Dans toute la zone, secteur Nv exclus : La hauteur maximum des constructions autorisées, des équipements publics d'infrastructure, et des bâtiments publics ou assimilés, est fixée à 10 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à l'ensemble des dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

Rappel :

En application de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Toute transformation voire disparition d'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de patrimoine identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

2/ Dans les secteurs Nh et Nj uniquement :

Pour les extensions de constructions et annexes : Les dispositions applicables à cet article sont identiques à celles de l'article 11 de la zone UB

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Article non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute transformation voire disparition d'un élément de paysage identifié par les symboles ci-contre au titre de l'article L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme, doit faire l'objet d'une remise en état. Les projets de modification ou de restauration d'un élément de paysage identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2016 (ALUR).

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

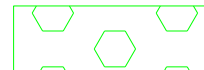
TITRE VI

TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER

1/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par le symbole ci-contre :



Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- 1- (*Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-VIII*). Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignement ».
- 2- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 3- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres I^{er} et II du titre I^{er} livre III du Code forestier ».
- 4- (*Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976*) « Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :

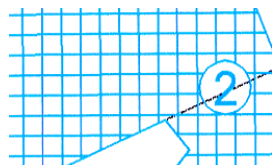
- 1 - « Pour sauvegarder les bois et parcs, et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.
- 2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.
- 3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'Urbanisme, du ministre de l'Intérieur et du ministre de l'Agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.
- 4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain à céder à la collectivité ».

TITRE VII

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité.

Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

TITRE VIII

ANNEXE

1/ PLACES DE STATIONNEMENT

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

NOTA :

Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 JORF 5 août 2008 art. 105 III : Le présent article entre en vigueur à une date fixée par décret et au plus tard le 1er janvier 2009.

Les demandes d'autorisation présentées avant la date d'entrée en vigueur du présent article sont instruites et les autorisations accordées dans les conditions prévues par les dispositions en vigueur avant cette date.

Décret n° 2008-1212 du 24 novembre 2008 article 8 : l'article 105 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 entre en vigueur dès la publication du présent décret au Journal officiel de la République française.

Article L332-7-1

La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

2/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES

Une annexe est une construction isolée de la construction principale. Une construction (garage, cellier, chaufferie, ...) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré comme une annexe :

- un garage,
- piscine et installations nécessaires,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- ...

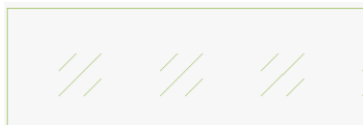
Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

A titre d'exemple, ne peut être considérée comme une annexe, une terrasse dès lors qu'elle fait partie intégrante de la construction et ne constitue pas un bâtiment distinct.

TITRE IX

ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

Eléments du paysage à protéger



Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

(...)

III 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

Extrait de l'article R.421-23

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;