

CITE

PROJETS
CREATIONS

pour la ville et les territoires

■ ■
Mairie du Crestet
07 720 LE CRESTET
Tel: 04 75 06 20 80
Fax: 04 75 06 20 80

P.L.U. LE CRESTET

4 . R E G L E M E N T

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
Arrêt du projet :
Approbation :



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUB	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUC.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUE	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	68
D DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N	75
LEXIQUE	83

DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune du Crestet.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'Occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.111-3.2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R.111-14.2 : respect des préoccupations de l'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-2 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique
- L.421-5 : refus de permis pour insuffisance des réseaux

2. Les périmètres visés à l'article R 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols notamment :

- les secteurs sauvegardés en application des articles L.313-1 et suivants
- les zones de préemption relatives à la mise en œuvre des principes d'aménagement, délimitées en application de l'article L.142-1 ou L.142-3
- les zones de préemption concernant les espaces sensibles L.142-3
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (articles L 211-1 et suivants), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants.
- les périmètres de développement prioritaires loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relatifs aux économies d'énergies et à l'utilisation de la chaleur
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier
- les périmètres de réglementation des boisements, d'actions forestières article L.126-1 du code rural
- les périmètres de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières articles 109 et 109-1 du code minier,
- les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L 111-5-2).
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé (article L 332-9).
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transport, article L.571-10 du code de l'environnement.

- les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
3. Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-2, L 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85.1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
 4. La Loi du 27 décembre 1941 modifiée par la Loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er Août 2003 et notamment décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Le plan comporte la délimitation des zonages archéologiques à l'intérieur desquels sont édictées des prescriptions particulières.
 5. L'article L 421.4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.
 6. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui sont gérées selon leur propre législation ; (Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier).
 7. Les règles spécifiques des lotissements relatifs à l'article L 315-2-1. (Elles s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols pour les lotissements dont la liste figure en annexe ; article R. 123-14).
 8. L'article L. 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers.
 9. Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont les articles 105, 107, 108,109, 111 et 120 ont des répercussions sur l'utilisation des sols. La loi SRU du 13 décembre 2000 dans son article 204 qui modifie l'article L.111-3 du code rural relatif aux distances d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations , avec la règle de réciprocité et les possibilités de dérogation après avis de la Chambre d'agriculture.
 10. L'article L. 421-3 relatif aux aires de stationnement pour les logements sociaux, et aux aires de stationnement des commerces et équipements cinématographiques.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones (U, AU, A et N) délimitées sur les documents graphiques du règlement :

Les zones urbaines (U) qui englobent des terrains bâtis actuellement et des secteurs d'extension de l'habitat entièrement desservis par les réseaux et voies publiques.

- UA correspondant à l'habitat ancien et dense du centre du Village et de Monteil.
- UB correspondant aux secteurs d'extension urbaine du Village présentant une densité moyenne.
- UC correspondant aux secteurs d'extension de l'habitat peu dense.
- UH correspondant aux secteurs d'habitat des hameaux présentant une forme urbaine spécifique.
- UL correspondant aux secteurs destinés aux loisirs et au tourisme.

Les zones à urbaniser (AU) qui englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- AUB, AUC et AUE correspondant aux secteurs suffisamment équipés et qui peuvent être ouverts à l'urbanisation dans les conditions fixées dans le règlement et les orientations d'aménagements.

L'absence ou la présence de l'indice 1 fixe des conditions supplémentaires d'urbanisation de la zone : l'indice 1 indique que l'urbanisation doit se faire par le biais d'une opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement ; en cas d'absence de cet indice, cela indique que l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la mise en place des réseaux.

- AU correspondant aux secteurs insuffisamment équipés et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

Les zones agricoles (A) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières (N) qui recouvrent les terrains qui doivent être protégés, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs complètent le zonage général et permettent selon les nécessités d'urbanisme local de différencier, par un tramage, certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent :

- Trames rouges et violettes (quadrillage): délimite les secteurs à risques naturels dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières. (L.121-1, 3° et R.123-11, b°).
- Trame verte : délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection à long terme des paysages. Ils concernent en particulier les terres agricoles situées autour du hameau de Monteil.
- Trame marron : délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection de la ZNIEFF de type I. Ils concernent en particulier les terres agricoles situées en bordure du Doux.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comportent en outre :

- les emplacements réservés qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques, (L.123-1,8° et L.123-17 du code de l'urbanisme)
- les espaces boisés classés, au titre des articles L.130.1, L.130-2 et R.123-18 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- les périmètres soumis à des risques naturels,
- le symbole ou groupe de symboles « ★ » désignant les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L.123-1-7e du code de l'urbanisme. Il s'agit :
 - de bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
 - d'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine...).
- le symbole « ▲ » désignant les constructions nouvelles,
- dans les zones urbaines ou à urbaniser, les servitudes d'urbanisme relatives à l'article L. 123-2 et L. 123-17.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 4 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation par débordement des cours d'eau

La commune du Crestet est soumise au risque d'inondation du Doux. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) du Doux sur la commune a été approuvé par arrêté préfectoral le 12/04/1999. Le PPR fait apparaître 2 zones de risques d'inondation :

- Zone R1 : aléa FORT, correspondant au lit mineur et moyen de la rivière
- Zone R2 : aléa MOYEN, correspondant au lit majeur de la rivière

Ces zones sont identifiées sur les documents graphiques par une trame spécifique : trame « rouge » pour l'aléa FORT et trame « violette » pour l'aléa MOYEN.

Pour ces deux catégories de zones, figurent ci-dessous toutes les dispositions applicables aux ouvrages et constructions existantes et aux constructions et utilisations futures.

Ouvrages et constructions existants

Pour tous les travaux (transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments etc.) s'appliquent les dispositions suivantes :

- Si le bâtiment ne comporte pas de point d'attente des secours situé au moins à 0,50 mètres au dessus de la crue de référence, il sera fait obligation d'en réaliser un de dimension adaptée aux travaux conduisant à augmenter la surface habitable initiale ;
- Les parties des bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sols et de murs, protection phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches ;
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite ;
- Les extensions d'emprise au sol sont interdites.

Construction et utilisation du sol futures

Compte tenu des risques connus, ces zones sont interdites à l'urbanisation, et font l'objet de prescriptions très strictes.

a) Occupations et utilisations du sol interdites :

- Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article au paragraphe b) ci-dessous.

b) Occupations et utilisations du sol diverses autorisées sous conditions :

Sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Sont admis :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation, et notamment les captages d'eau potable et leurs protections ;
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ;
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou de réduire le risque ;
- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux : tout grillage, toute clôture végétale et tout mur sont interdits.

ARTICLE 5 : Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement et les servitudes peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation sera considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- elle doit être limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 6 – Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, autre que les risques naturels, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Il en est de même pour la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 7 – Rappels

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L 441.1 du Code de l'Urbanisme). Les prescriptions qui les concernent sont définies à l'article 11 du règlement.

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'article 1 du règlement édicte les dispositions de fond spécifiques.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311.1 du Code Forestier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA



Les zones UA correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de ces zones, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle...

Les zones UA délimitent les secteurs d'habitat ancien et dense du centre du Village et de Monteil. Les règles du PLU y ont pour objet de préserver le caractère à la fois urbain et traditionnel, à forte valeur historique et paysagère, tout en permettant une pluralité des fonctions et notamment le maintien de la fonction commerciale.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel*,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs et parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées.

Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services pour des destinations autres que les commerces et services, est interdit pour les immeubles implantés de part et d'autre de la rue centrale du centre bourg.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

En application de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs ★. Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages :

- le permis de démolir est imposé ;
- la coupe et l'abattage des arbres sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534 et 209b, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534 et 209b.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UA 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UA 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone UA, les constructions nouvelles **seront édifiées à l’alignement du domaine public**.

D’autre part :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l’alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- L’aménagement et l’extension des constructions existantes et situées en retrait de l’alignement peuvent être autorisées.

Les piscines seront implantées en respectant un **retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public**.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article.

La reconstruction à l’identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l’article UA 2, n’est pas pris en compte pour l’application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123.1-7° du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espace non bâti du terrain.

ARTICLE UA 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Les constructions nouvelles seront édifiées en ordre continu, d’une limite latérale à l’autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d’un bâtiment de plus de 20 mètre de longueur, le bâtiment pourra être édifié sur une seule des limites latérales.

Annexes de la construction

Les annexes de la construction devront être accolées au volume principal de la construction.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123-1 7° du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d’un changement de destination ainsi que l’aménagement d’un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE UA 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions pour permettre l’entretien des marges d’isolement des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie.

ARTICLE UA 9 – L’emprise au sol des constructions *

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai *
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai *

Prescription d’une hauteur relative

Les constructions destinées à s’insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

Prescription d’une hauteur maximale

En zone UA, la hauteur maximale est fixée à 9 m

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,50 mètres le long des emprises publiques,
- 1,80 mètres en limite séparative

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l’article L123.1, 7°, inscrits au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l’amélioration du bâti ou de l’habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE UA 11- L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Architecture et intégration à l’environnement

Le respect du caractère de l’environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l’aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. La teinte beige sera la couleur dominante.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours.

Les murs traditionnels en pierres apparentes devront, autant que possible, être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine. Ils pourront être prolongés en conservant leur hauteur d'origine.

Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 35 et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages des corps principaux de bâtiments sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère de l'urbanisation traditionnelle.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toits brisés ou mansardés sont interdits.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles plats types « Saint Vallier ».

Éléments remarquables

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UA 12 – Le stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables uniquement dans le cas de construction neuve.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de plancher hors oeuvre nette
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal ou industriel et leurs entrepôts : 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m² de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement vélos et cycles

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels et sociaux.

ARTICLE UA 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage, en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB



Les zones UB correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de ces zones, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle...

Les zones UB délimitent les secteurs d'extension urbaine du centre-bourg destinés à recevoir de l'habitat mais aussi des fonctions d'accompagnement (services, équipements, commerces...). Les règles du PLU y ont pour objet d'en faire des secteurs à la charnière entre le centre-bourg dense et ses extensions pavillonnaires.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal,
- Les constructions à usage industriel*,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs et parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destination d'activité de bureaux dans la limite de 25% de la surface hors d'œuvre nette autorisée avec un maximum de 50m² et à condition que les bureaux soient intégrés dans les constructions d'habitation ;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés ;

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 3 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UB 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UB 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, les alignements existants seront poursuivis.

Dans la zone UB, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement du domaine public, sinon elles respecteront un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UB 2, n'est pas prise en compte pour l'application du présent article.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

ARTICLE UB 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Dans la zone UB, les constructions seront établies sur au moins une limite séparative.

Annexes de l'habitation

Les annexes à l'habitation devront être accolées au volume principal de la construction.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE UB 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 – L'emprise au sol des constructions *

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai *
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai *

Prescription d'une hauteur relative

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

Prescription d'une hauteur maximale

En zone UB, la hauteur maximale est fixée à 9 m

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres le long des voies publiques et 1,80 en limite séparative.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage, au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE UB 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

En application de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.

Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours.

Les murs traditionnels en pierres apparentes devront, autant que possible, être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine. Ils pourront être prolongés en conservant leur hauteur d'origine.

Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faitages sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère de l'urbanisation traditionnelle.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UB 12 – Le stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de plancher hors oeuvre nette
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal: 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement vélos et cycles

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs et 3 places pour 100m² de SHON pour les constructions à destination d'activités économiques.

ARTICLE UB 13 – Les espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

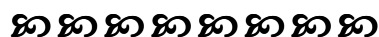
Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle ...

La zone UC délimite les secteurs d'extension urbaine à vocation principale d'habitat.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions liées à des activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage industriel*,
- Les installations classées* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les parcs de loisirs et d'attractions,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UC, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destination d'activité de bureaux dans la limite de 25% de la surface hors d'œuvre nette autorisée avec un maximum de 50m² et à condition que les bureaux soient intégrés dans les constructions d'habitation ;
- Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534, 209b et 578, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534, 209b et 578.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UC 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UC 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone UC, les constructions respecteront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l’espace public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l’application du présent article.

La reconstruction à l’identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l’article UA 2, n’est pas pris en compte pour l’application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123.1-7° du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espaces non bâti du terrain.

ARTICLE UC 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

La distance (d) comptée horizontalement en tout point d’une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$).

Annexes de l’habitation

Les annexes à l’habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d’assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n’excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123-1 7° du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d’un changement de destination ainsi que l’aménagement d’un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE UC 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions pour permettre l’entretien des marges d’isolement des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie.

ARTICLE UC 9 – L’emprise au sol des constructions *

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai *
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai *

Prescription d’une hauteur maximale

En UC, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1, 50 mètres le long des voies publiques et 1,80 mètres en limites séparatives.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l’article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s’appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l’amélioration du bâti ou de l’habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE UC 11- L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Architecture et intégration à l’environnement

Le respect du caractère de l’environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l’aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d’énergies renouvelables ou d’architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d’équipements publics ou d’intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s’intégrer à l’environnement naturel ou urbain, en tant qu’élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

Aspect des clôtures

Les murs traditionnels en pierre devront autant que possible être préservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès. Les murs peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les clôtures pourront être constitués soit :

- D'un mur en pierre ou en maçonnerie enduit sur toute la hauteur autorisée dans l'article UC10
- D'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduit d'une hauteur maximum de 1 m, dans ce cas, elles seront agrémentées ou constituées de végétation
- Les murs bahuts pourront être agrémentés d'un dispositif rigide à claire voie (grillage)

Aspect des toitures

L'orientation des faitages des corps principaux des bâtiments sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère traditionnel de l'urbanisation.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UC 12 – Le stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal et leurs entrepôts : 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m² de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement vélos et cycles

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

ARTICLE UC 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

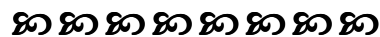
Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – Le Coefficient d’occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH



Les zones UH correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UH correspond aux secteurs des hameaux, où les constructions présentent une forme urbaine spécifique d'homogénéité et de compacité qui doit préservée et renforcée. Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UH, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux et de commerces,
- Les constructions à usage industriel*,
- Les constructions à destination des activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les installations classées* soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UH, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

- Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,

Rappels

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs ★. Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534 et 578, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534 et 578.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UH 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UH 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UH 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone UH, les constructions seront implantées à l'alignement de l'espace public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UA 2, n'est pas pris en compte pour l'application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et les espaces non bâti du terrain.

ARTICLE UH 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Les constructions nouvelles seront édifiées sur au moins une limite latérale.

Annexes de l’habitation

Les annexes de la construction devront être accolées au volume principal de la construction.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123-1 7° du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d’un changement de destination ainsi que l’aménagement d’un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE UH 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions pour permettre l’entretien des marges d’isolement des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie.

ARTICLE UH 9 – L’emprise au sol des constructions *

Non réglementé

ARTICLE UH 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai *
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai *

Prescription d’une hauteur relative

Les constructions destinées à s’insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

Prescription d’une hauteur maximale

En UH, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1, 50 mètres le long des voies publiques et 1,80 mètres en limites séparatives.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123.1, 7°, inscrits au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE UH 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies*, bandeaux*, chaînage, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours.

Les murs traditionnels en pierres apparentes devront, autant que possible, être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés en conservant leur hauteur d'origine.

Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 35 et 45%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages des corps principaux de bâtiments sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère de l'urbanisation traditionnelle.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toits brisés ou mansardés sont interdits.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles plats types « Saint Vallier ».

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UH 12 – Le stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement vélos et cycles

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

ARTICLE UH 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

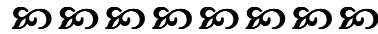
Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – Le Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL



Les zones UL correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UL correspond aux secteurs destinés aux loisirs et au tourisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière,
- Les entrepôts,
- Les installations soumises à autorisation et à déclaration,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UL, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés ;
- Les commerces et bureaux, à condition qu'ils soient liés à une activité touristique présente sur la commune;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les constructions d'habitation à condition qu'elles constituent le logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité, et que celui-ci fasse partie intégrante du bâtiment d'activité, dans la limite de 100m² de SHON par logement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UL 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE UL 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone UL, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

ARTICLE UL 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Dans la zone UL, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$), sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à dix mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123-1 7^e du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d’un changement de destination ainsi que l’aménagement d’un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE UL 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3m pour permettre l’entretien des marges d’isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l’incendie.

ARTICLE UL 9 – L’emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai *
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai *

Prescription d’une hauteur maximale

En zone UL, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres le long des voies publiques et 1,80 mètres en limites séparatives.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l’article L123.1, 7^o, inscrits au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE UL 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE UL 12 – Le stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement vélos et cycles

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux...

ARTICLE UL 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UL 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUB



Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone définit (en cohérence avec les Orientations d'Aménagement si elles existent) les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement, par tranches successives.

La zone AUB délimite les secteurs d'extension destinés à recevoir de l'habitat individuel, mais aussi éventuellement de petits collectifs.

La zone AUB comporte un secteur indicé « d » dans lequel, conformément à la loi Engagement National pour le Logement (ENL), un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs, dans le respect de la mixité sociale.

Ces zones ou secteurs, peuvent être urbanisés aux conditions fixées par le règlement par la réalisation de lotissement, groupe d'habitations ou permis de construire. L'urbanisation y est conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune s'est assurée que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tels qu'ils sont définis dans les Orientations d'Aménagement (en termes de compatibilité le cas échéant) et le règlement.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage commerciale et artisanal,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE AUB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition qu'elle porte sur la totalité du secteur concerné.
- La réalisation pourra s'effectuer au coup par coup. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrain inconstructible et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans la zone AUB sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions à destination d'activité de bureaux dans la limite de 25% de la surface hors d'œuvre nette autorisée avec un maximum de 50m² et à condition que les bureaux soient intégrés dans les constructions d'habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à une construction ou un aménagement autorisés,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service au secteur et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Dans l'ensemble du secteur AUBd uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation à condition que 15% du programme de logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534 et 209b, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause, un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534 et 209b.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE AUB 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE AUB 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone AUB, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement sinon, elles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UA 2, n'est pas pris en compte pour l'application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

ARTICLE AUB 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Dans la zone AUB, les constructions pourront être édifiées sur au moins une limite séparative, sinon, elles respecteront un retrait de 2 m maximum.

Annexes de l'habitation

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1 7^e du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE AUB 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUB 9 – L’emprise au sol des constructions *

Non réglementé

ARTICLE AUB 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai *,
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai *.

Prescription d'une hauteur maximale

En zone AUB, la hauteur maximale est fixée à 9 m

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1, 50 mètres le long des voies publiques et 1, 80 mètres en limites séparatives.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123.1, 7°, inscrits au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE AUB 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à 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 prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Aspect des clôtures

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours.

Les murs traditionnels en pierres apparentes devront, autant que possible, être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine. Ils pourront être prolongés en conservant leur hauteur d'origine.

Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faitages sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère de l'urbanisation traditionnelle.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE AUB 12 – Le stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de plancher hors oeuvre nette
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal: 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnement vélos et cycles

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

ARTICLE AUB 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 – Le coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUC



Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone définit (en cohérence avec les Orientations d'Aménagement si elles existent) les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement, par tranches successives.

La zone AUC délimite les secteurs d'extension destinés à recevoir de l'habitat individuel.

Ces zones ou secteurs, peuvent être urbanisés aux conditions fixées par le règlement par la réalisation de lotissement, groupe d'habitations ou permis de construire. L'urbanisation y est conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune se soit assurée que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tels qu'ils sont définis dans les Orientations d'Aménagement (en termes de compatibilité le cas échéant) et le règlement.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à destination commerciale,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE AUC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition qu'elle porte sur la totalité du secteur concerné.
- La réalisation pourra s'effectuer au coup par coup. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrain inconstructible et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans la zone AUC, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- Les constructions à destination d'une activité artisanale, à condition qu'elle soit compatible avec la présence d'habitat à proximité ;
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à une construction ou un aménagement autorisés,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service au secteur et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUC 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534, 209b et 578, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534, 209b et 578.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE AUC 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE AUC 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUC 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone AUC, les constructions nouvelles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UA 2, n'est pas pris en compte pour l'application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

ARTICLE AUC 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Dans la zone AUC, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$).

Annexes de l'habitation

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1 7^e du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE AUC 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUC 9 – L'emprise au sol des constructions *

Non réglementé.

ARTICLE AUC 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai *,
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai *.

Prescription d'une hauteur maximale

En AUC, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètres le long des voies publiques et 1,80 en limites séparatives.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123.1, 7^o, inscrits au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE AUC 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à 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 prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Aspect des clôtures

Les murs traditionnels en pierre devront autant que possible être préservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès. Les murs peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les clôtures pourront être constitués soit :

- D'un mur en pierre ou en maçonnerie enduit sur toute la hauteur autorisée dans l'article UC10
- D'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduit d'une hauteur maximum de 1 m, dans ce cas, elles seront agrémentées ou constituées de végétation
- Les murs bahuts pourront être agrémentés d'un dispositif rigide à claire voie (grillage)

Aspect des toitures

L'orientation des faitages des corps principaux des bâtiments sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère traditionnel de l'urbanisation.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE AUC 12 – Le stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal: 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

Stationnements pour vélos

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m² par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

ARTICLE AUC 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces libres

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUC 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUE



Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs dont la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante. Le règlement de la zone définit (en cohérence avec les Orientations d'Aménagement si elles existent) les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement, par tranches successives.

La zone AUE délimite les secteurs destinés à recevoir des activités économiques.

Ces zones ou secteurs, peuvent être urbanisés aux conditions fixées par le règlement par la réalisation de lotissement, groupe d'habitations ou permis de construire. L'urbanisation y est conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune s'est assurée que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tels qu'ils sont définis dans les Orientations d'Aménagement (en termes de compatibilité le cas échéant) et le règlement.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à condition qu'elle porte sur la totalité du secteur concerné.
- La réalisation pourra s'effectuer au coup par coup. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrain inconstructible et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans la zone AUE, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à une construction ou un aménagement autorisés,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service au secteur et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dispositions concernant les accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 534, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause, un seul accès est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 534.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Dispositions concernant les voiries publiques et privées

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3m, hors bandes réservées au stationnement. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, **et notamment ceux de lutte contre l'incendie**, puissent faire demi-tour (rayon interne de 11m).

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante.

ARTICLE AUE 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Ordures ménagères

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'activités devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

ARTICLE AUE 5 – Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE AUE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Règle générale

Dans la zone AUE, les constructions nouvelles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

Prescriptions particulières

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

La reconstruction à l'identique après sinistre, dans le respect des dispositions mentionnées à l'article UA 2, n'est pas pris en compte pour l'application du présent article.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123.1-7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espaces non bâti du terrain.

ARTICLE AUE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Constructions principales

Dans la zone AUE, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 3$).

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

ARTICLE AUE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUE 9 – L'emprise au sol des constructions *

Dans la zone AUE, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE AUE 10 – La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai *
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai *

Prescription d'une hauteur maximale

En AUE, la hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123.1, 7°, inscrits au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modifications de toitures etc.) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

ARTICLE AUE 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel

Conformément à 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 prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Aspect des clôtures

Les clôtures pourront être avec

- Un mur bahut plein en pierre ou en maçonnerie enduit d'une hauteur maximum de 0,60m
- Surmontées d'un dispositif rigide à claire voie (grillage)
- Agrémentées ou constituées de végétation

La colorimétrie des clôtures doit se fondre dans la nature

Aspect des toitures

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages du corps du bâtiment principal sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère de l'urbanisation traditionnelle.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE AUE 12 – Le stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions

Il est exigé :

- Pour les locaux à usage artisanal: 1 place pour 80 m² de SHON (hors surface d'entrepôt et de réserve).

Modalités d'application

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la SHON qu'elles occupent.

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

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

ARTICLE AUE 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

Aires de stationnement et accès

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être plantés. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

Limites de zone N ou A

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Dispositions diverses

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUE 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »



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

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le changement de destination des bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques du règlement par un symbole «○», en raison de leur intérêt patrimonial et architectural (L123.3.1).

Des aménagements annexes peuvent également être admis dans la mesure où ces activités sont nécessaires à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que les gîtes ruraux, local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme...

La zone A comporte des secteurs où compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

- Trames rouges et violettes (quadrillage): délimite les secteurs à risques naturels inondation dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières. (L.121-1, 3° et R.123-11, b°).
- Trame verte : délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection à long terme des paysages. Ils concernent en particulier les terres agricoles situées autour du hameau de Monteil.
- Trame marron : délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection de la ZNIEFF de type I. Ils concernent en particulier les terres agricoles situées en bordure du Doux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Rappels

Dans les zones délimitant les secteurs destinés à la protection à long terme des paysages toute nouvelle utilisation et occupation du sol est interdite ;


Dans les zones concernées par la présence d'une ZNIEFF de type I, identifiée au plan de zonage par une trame marron, toute nouvelle occupation et utilisation du sol est interdite.

Dans les zones exposées à des risques naturels d'inondation, identifiés au plan de zonage (trame quadrillée rouge et violette), les utilisations et occupations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- Les extensions d'emprise au sol ;
- Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole*.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés,
- Les constructions à destination d'habitation, une seule fois non renouvelable à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole
 - qu'elles soient limitées à 200 m² de SHON
 - que les extensions soient limitées à 30% de la SHON existante
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiées au titre de l'article L.123-3-1 par  dans les documents graphiques du règlement,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole*,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme,
- Les tables d'hôtes et gîtes ruraux,
- Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau,

- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - Sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - Et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Les constructions autorisées, ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place ou renforcement de réseau...) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigement,...),

Rappels :

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs ★. Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

Dans les zones exposées à des risques naturels d'inondation, identifiés au plan de zonage (trame quadrillée rouge et violette), les utilisations et occupations du sol mentionnées ci-dessous sont autorisées sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

Pour tous les travaux (transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments etc.) s'appliquent les dispositions suivantes :

- Si le bâtiment ne comporte pas de point d'attente des secours situé au moins à 0,50 mètres au dessus de la crue de référence, il sera fait obligation d'en réaliser un de dimension adaptée aux travaux conduisant à augmenter la surface habitable initiale ;
- Les parties des bâtiments situées au-dessous de la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sols et de murs, protection phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches ;
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation, et notamment les captages d'eau potable et leurs protections ;
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ;
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou de réduire le risque ;
- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux : tout grillage, toute clôture végétale et tout mur sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Les routes d'accès privé devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534, 209b et 578, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534, 209b et 578.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue, sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à dix mètres.

Le long des cours d'eau, les constructions doivent être édifiées en respectant les servitudes pour le passage des engins mécaniques d'entretien des cours d'eau. En tout état de cause, elles respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Constructions principales

Les constructions pourront s'implanter sur au moins une limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Prescriptions particulières :

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai*;
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai*.

Prescription d'une hauteur maximale

Sauf dispositions contraires ci-dessus, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments agricoles et leurs annexes accolées, 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au regard de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, la modénature des corps de fermes traditionnelles devra être conservée.

Architecture et intégration à l'environnement

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Aspect des façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Aspect des clôtures

Les murs traditionnels en pierres devront autant que possible être conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès. Ils peuvent être prolongés, dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves et de changement de destination.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès et espaces de dégagement compris.

Il sera exigé un minimum de deux places par logement.

Pour les tables d'hôtes et les gîtes, il sera exigé 1 place pour 3 lits touristiques.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »



La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée :

A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;

A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;

Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1.

La zone N comporte des secteurs où compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

- Trames rouges et violettes (quadrillage): délimite les secteurs à risques naturels inondation dans lesquels les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières. (L.121-1, 3° et R.123-11, b°).
- Trame marron : délimite les secteurs inconstructibles destinés à la protection de la ZNIEFF de type I. Ils concernent en particulier les terres boisées situées en bordure du Doux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans toutes les zones N:

- Les constructions à destination d'habitat,
- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'activités de commerces,
- Les constructions à destination d'activités de bureaux,
- Les constructions à destination d'activités artisanales,
- Les constructions à usage industriel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les aires de stationnements,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Rappels :

Dans les zones concernées par la présence d'une ZNIEFF de type I, identifiée au plan de zonage par une trame marron, toute nouvelle occupation et utilisation du sol est interdite.

Dans les zones exposées à des risques naturels d'inondation, identifiés au plan de zonage (trame quadrillée rouge et violette), les utilisations et occupations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :

- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues ;
- Les extensions d'emprise au sol ;
- Toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sont interdites.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions

Dans toutes les zones N, sont autorisées sous condition, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités forestières, à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- L'adaptation ou l'extension limitée des constructions d'habitations existantes dans la limite de 30 % de SHON, à condition que:
 - le changement de destination ne compromette pas les activités agricoles et forestières,
 - l'aspect architectural soit conservé et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié,
 - la construction soit alimentée en eau et électricité,
 - l'assainissement individuel soit réalisable,
 - le bâtiment présente une accessibilité suffisante pour les services de sécurité.
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée,
- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles non interdits dans la zone,

- Les projets de constructions pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
 - la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Les installations classées soumises à déclaration et à autorisation si liées à une activité autorisée dans la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Les constructions autorisées, ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place ou renforcement de réseau...) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, déneigement,...),

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

Rappels

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs ★. Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

Dans les zones exposées à des risques naturels d'inondation, identifiés au plan de zonage (trame quadrillée rouge et violette), les utilisations et occupations du sol mentionnées ci-dessous sont autorisées sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues :

Pour tous les travaux (transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments etc.) s'appliquent les dispositions suivantes :

- Si le bâtiment ne comporte pas de point d'attente des secours situé au moins à 0,50 mètres au dessus de la crue de référence, il sera fait obligation d'en réaliser un de dimension adaptée aux travaux conduisant à augmenter la surface habitable initiale ;
- Les parties des bâtiments situées au-dessous de la côte de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sols et de murs, protection phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches ;
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation, et notamment les captages d'eau potable et leurs protections ;
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ;
- Les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues ;
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction, et de tout terrain de camping ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou de réduire le risque ;

- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;
- Les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux : tout grillage, toute clôture végétale et tout mur sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

Les routes d'accès privés devront avoir une largeur de 4 mètres pour permettre un éventuel déneigement. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines des RD 534, 209b et 578, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur les RD 534, 209b et 578.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement si il existe, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

Electricité - Téléphone - Télévision

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue, sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à dix mètres.

Le long des cours d'eau, les constructions doivent être édifiées en respectant les servitudes pour le passage des engins mécaniques d'entretien des cours d'eau. En tout état de cause, elles respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Prescriptions particulières

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres.

Prescriptions particulières

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, la distance à respecter au regard des limites séparatives pourra être celle qui existait précédemment.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres pour permettre l'entretien des marges d'isolement des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai* ,
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai*.

Prescription d'une hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à 6 mètres pour les habitations et 10m pour les constructions à usage forestier.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1, 80 mètres.

Prescriptions particulières

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Aspect des façades

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (généralistes, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

Aspect des clôtures

Les murs traditionnels en pierre devront autant que possible être préservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès. Les murs peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Aspect des toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages des corps principaux de bâtiments sera parallèle aux courbes de niveau afin de respecter le caractère de l'urbanisation traditionnelle.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Les éléments de climatiseurs extérieurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves et de changement de destination.

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

Il sera exigé un minimum de deux places par logement.

Pour les tables d'hôtes et les gîtes, il sera exigé 1 place pour 3 lits touristiques.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application

A

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde corps plein ou à claire-voie.

Affouillement

Creusement.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe

Construction de faibles dimensions qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle et dépendant fonctionnellement d'un bâtiment principal. Un garage, un abri de jardin, une véranda, une buanderie, un cellier... sont des annexes possibles d'une habitation.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

B

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

Bandeau

Moulure plate unie, autour d'une baie.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

C

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voies privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m²) de plancher hors-œuvre susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir.

Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire

Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ; - les parcs d'exposition ;

LEXIQUE

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Corniche

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

Cordon : moulure décorative peu saillante.

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- Activités agricoles ou forestières
- Entrepôts
- Services publics ou intérêt général
- Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

E

Egout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prise en compte.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement

Action d'augmenter en hauteur une construction.

Exploitation agricole

La définition statistique de l'exploitation agricole est donnée par décret et l'arrêté du 24 janvier 2000. Elle se définit comme une entité économique répondant simultanément aux trois conditions suivantes :

- Elle produit des produits agricoles,
- Elle atteint ou dépasse une certaine dimension :
- 1 hectare de SAU (Surface Agricole Utilisée),
- ou, 20 ares de cultures spécialisées (houblon, tabac, vigne...),
- 5 ares et plus de cultures particulières (maraîchage, vigne AOC...),
- ou, présence d'une activité suffisante de production agricole estimée en effectifs d'animaux, en surface de production ou en volume de production,
- Elle est soumise à une gestion courante indépendante

Extension

Au-delà de son agrandissement, de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais aussi par son emprise au sol.

F

Façade

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

G

Génoise

Frise provençale composée de tuiles superposées.

Grillages torsadés

Treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

H

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur

La hauteur "plafond" mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture, mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerres, appareils d'ascenseurs.

I

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Installations classées

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

L

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis¹ incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

¹ Toit à un seul versant dont le faite s'appuie sur ou contre un mur, ou en l'occurrence sur la toiture principale.

M

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

Modénature :

Profil des moulures.

N

O

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

Polygone d'implantation

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

R

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Rez-de-chaussée

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quelque en soit l'épaisseur.

Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

La SHON résulte de la déduction de la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) de 3 types de surfaces : les surfaces non aménageables, celles qui sont affectées au stationnement des véhicules ainsi que les terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.

La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...), mesurées à l'extérieur des murs, quelque en soit l'épaisseur.

T

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture-terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

V

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,
- les places,
- ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension* desdites voies et places.

Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendant d'une voie.