



Département
de l'Ain

Vu pour rester annexé à la délibération
du conseil municipal du 15 juin 2021

Carine COUTURIER, Maire de Dagneux
A Dagneux, le 15 juin 2021



Commune de **DAGNEUX**

Modification n° 2

Règlement

4

Approuvé le : 20.09.1991
Révision n° 1 approuvée le : 27.06.1997
Révision n° 2 prescrite le : 21.11.2008
Révision n° 2 approuvée le : 10.01.2014

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones	2
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures	4
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones	5
Article 6 - Patrimoine à protéger	5
Article 7 - Lexique et rappels.....	5
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	18
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	29
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE.....	38
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX.....	44
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UY.....	55
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone UZ.....	61
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	68
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	69
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU	78
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	82
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	83
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	92
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	93

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de DAGNEUX.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

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

- 1) **Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), restent applicables :**
 - **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
 - **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) **Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**
- 3) **Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - le sursis à statuer ;
 - le droit de préemption urbain ;
 - les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
 - les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
 - les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;
 - les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières ;
 - les plans d'exposition au bruit des aérodromes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB qui comprend le secteur UBp ;
 - La zone UC qui comprend les secteurs UCp et UCco ;
 - La zone UE qui comprend le secteur UEp ;
 - La zone UX qui comprend les secteurs UXc et UXe ;
 - La zone UY ;
 - La zone UZ ;
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1AU qui comprend les secteurs 1AUa et 1AUap ;
 - La zone 2AU qui comprend le secteur 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs Nc et NL.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage ;
- Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les boisements à protéger ;
- Les édifices à protéger ;
- Le secteur paysager ;
- Les zones d'isolement acoustique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

ARTICLE 6 - PATRIMOINE A PROTEGER

Les éléments ci-dessous sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (10 janvier 2014).

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

1) Boisements :

Les boisements doivent être conservés.

Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur équivalente et constituées d'essences locales variées.

2) Edifices

Les édifices sont localisés sur le plan de zonage et numérotés de 1 à 3.

Les travaux de remise en état des édifices doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

3) Secteur paysager

Sont interdites :

- Les constructions ;
- Les modifications du terrain naturel, à l'exception de celles nécessaires à la voirie publique ou aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et pluviales, électriques ou numériques.

ARTICLE 7 - LEXIQUE ET RAPPELS

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine de densité forte.

Elle fait partie des centralités urbaines ou villageoises*.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - industriel* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt.
- Le long du linéaire marchand porté sur le plan de zonage (pièce n° 3), le changement de destination* à vocation de logements des locaux à usage commercial*, de bureau et artisanal* situés au rez-de-chaussée des immeubles en façade sur rue.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les abris pour animaux.

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial* et artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.
- Dans les programmes de plus de deux logements :
 - les nouvelles voies de desserte collective doivent comporter une plate-forme minimale de 6 mètres pour la circulation des véhicules et des cheminement modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
 - la section de passage entre la voie publique et le terrain doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

1.) Route départementale 1084 :

A. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* :

- Les constructions* doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre continu).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

B. Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique à l'exclusion de la rue Jean-Claude Raccurt et du Mail :

A. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions* doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Si les constructions* sont implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de l'autre limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

B. Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3.) Rue Jean-Claude Raccurt et le Mail:

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 13 mètres à l'égout des toitures, 16 mètres au faîtage des toitures, 14 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des façades, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti, horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;

- et/ou d'un mur, sous réserve qu'il soit édifié dans le prolongement d'un mur existant sur la même terrain*, de couleur identique à celle de la construction* principale, d'aspect en harmonie avec celui de la construction* principale et recouvert d'un chaperon de tuiles ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou, en limite séparative uniquement, d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
 - Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.
 - Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
 - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
 - Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un à deux logements, les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou à la construction* à proximité de l'entrée principale.

C. Opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être regroupés au bord du domaine public.
- Une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères, adaptée aux besoins des opérations, doit être aménagée au bord du domaine public.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Ouvertures dans les façades

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.
- Les nouvelles ouvertures réalisées dans des constructions* existantes doivent présenter le même aspect que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

3) Volets

- Sont interdits les coffres des volets roulants en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

4) Balcons, loggias, fenêtres et terrasses privatives en étages

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et ajourés au maximum à 10 % de leur superficie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.

5) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
 - En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
 - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

6) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

7) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

8) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

D. Prescriptions complémentaires applicables aux constructions à usage commercial*

1) Devantures

- Les anciennes devantures doivent être conservées et mises en valeur.
- En cas de création de devanture, la composition générale de la façade et son décor doivent être respectés : doivent être réalisées autant de devantures que de bâtiments différents pour ne pas unifier les rez-de-chaussée, la hauteur du rez-de-chaussée ne doit pas être dépassée...

2) Enseignes

- Les enseignes doivent être disposées dans la hauteur des rez-de-chaussée, y compris les enseignes drapeau, et leurs proportions doivent être en rapport avec l'échelle de la construction*.

3) Matériaux et teintes

- Le bois, des éléments de ferronnerie et l'aluminium laqué mat peuvent être utilisés dans la réalisation des devantures et enseignes. Les couleurs vives sont interdites.

4) Eclairage

- Il doit être compris dans la hauteur du rez-de-chaussée pour ne pas constituer une nuisance aux logements des étages et doit être réalisé à l'aide de spots de petites dimensions.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation* :

- Sont exigées au minimum :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - 2 places par logement dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m².
- Toutefois :
 - une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination* de constructions* existantes ;
 - aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements ;
- Sont en outre exigées :
 - dans les opérations de plus de deux logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération à raison d'une place pour dix logements ;
 - dans les constructions* de plus de deux logements, des locaux pour le stationnement des deux roues.

Pour les constructions à usage commercial* :

- Sont exigées au minimum par commerce une place jusqu'à 200 m² de surface de plancher* et une place supplémentaire par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher* supplémentaires (2 places jusqu'à 230 m² de surface de plancher*, 3 places jusqu'à 260 m² de surface de plancher*, 4 places jusqu'à 290 m² de surface de plancher*...).

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les opérations de plus de deux logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 7,5 % de la surface totale du tènement.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

C H A P I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine de densité intermédiaire.

Elle fait partie des centralités urbaines ou villageoises*.

Elle comprend le secteur UBp de faible densité pour la protection du paysage.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - industriel* ;
 - de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières ;
 - d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions à usage commercial* sont autorisées à condition :
 - que leur surface de plancher* soit inférieure ou égale à 400 m² ;
 - que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage artisanal* et les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.
- Les abris pour animaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux exploitations agricoles* existant dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.
- Dans les programmes de plus de deux logements :
 - les nouvelles voies de desserte collective doivent comporter une plate-forme minimale de 6 mètres pour la circulation des véhicules et des cheminement modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
 - la section de passage entre la voie publique et le terrain doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

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

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

1.) Route départementale 1084 :

A. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* :

- Les constructions* doivent être implantées sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre continu).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

B. Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

A. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions* doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Si les constructions* sont implantées sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de l'autre limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

B. Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur UBp, l'emprise au sol* maximale des bâtiments est fixée à 0,20.
- L'emprise au sol* maximale n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des façades, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti, horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur, sous réserve qu'il soit édifié dans le prolongement d'un mur existant sur la même terrain*, de couleur identique à celle de la construction* principale, d'aspect en harmonie avec celui de la construction* principale et recouvert d'un chaperon de tuiles ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou, en limite séparative uniquement, d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.

- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un à deux logements, les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou à la construction* à proximité de l'entrée principale.

C. Opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être regroupés au bord du domaine public.
- Une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères, adaptée aux besoins des opérations, doit être aménagée au bord du domaine public.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Ouvertures dans les façades

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.
- Les nouvelles ouvertures réalisées dans des constructions* existantes doivent présenter le même aspect que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

3) Volets

- Sont interdits les coffres des volets roulants en saillie par rapport au nu extérieur des murs.

4) Balcons, loggias, fenêtres et terrasses privatives en étages

- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et ajourés au maximum à 10 % de leur superficie.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.

5) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

6) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

7) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

8) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

D. Prescriptions complémentaires applicables aux constructions à usage commercial*

1) Devantures

- Les anciennes devantures doivent être conservées et mises en valeur.
- En cas de création de devanture, la composition générale de la façade et son décor doivent être respectés : doivent être réalisées autant de devantures que de bâtiments différents pour ne pas unifier les rez-de-chaussée, la hauteur du rez-de-chaussée ne doit pas être dépassée...

2) Enseignes

- Les enseignes doivent être disposées dans la hauteur des rez-de-chaussée, y compris les enseignes drapeau, et leurs proportions doivent être en rapport avec l'échelle de la construction*.

3) Matériaux et teintes

- Le bois, des éléments de ferronnerie et l'aluminium laqué mat peuvent être utilisés dans la réalisation des devantures et enseignes. Les couleurs vives sont interdites.

4) Eclairage

- Il doit être compris dans la hauteur du rez-de-chaussée pour ne pas constituer une nuisance aux logements des étages et doit être réalisé à l'aide de spots de petites dimensions.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation* :

- Sont exigées au minimum :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 50 m² ;
 - 2 places par logement dont la surface de plancher* est supérieure à 50 m².
- Toutefois :
 - une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination* de constructions* existantes ;
 - aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements ;
- Sont en outre exigées :
 - dans les opérations de plus de deux logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération à raison d'une place pour dix logements ;
 - dans les constructions* de plus de deux logements, des locaux pour le stationnement des deux roues.

Pour les constructions à usage commercial* :

- Sont exigées au minimum par commerce une place jusqu'à 200 m² de surface de plancher* et une place supplémentaire par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher* supplémentaires (2 places jusqu'à 230 m² de surface de plancher*, 3 places jusqu'à 260 m² de surface de plancher*, 4 places jusqu'à 290 m² de surface de plancher*...).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Dans la zone UB à l'exclusion du secteur UBp : au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Dans le secteur UBp : au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Les opérations de plus de deux logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- En outre, les espaces libres communs :
 - doivent comporter au moins 25 % d'espaces boisés ;
 - ne doivent pas comporter plus de 25 % de surfaces imperméabilisées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

C H A P I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine de densité moindre.

Elle comprend deux secteurs :

- UCp de faible densité pour la protection du paysage ;
- UCco de protection de corridor écologique.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - industriel* ;
 - de nouvelles exploitations agricoles* ou forestières ;
 - d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les abris pour animaux.

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

- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), tous les programmes de plus de deux logements doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

- Les constructions à usage commercial* sont autorisées à condition :
 - qu'il ne s'agisse pas de constructions à usage commercial de proximité* et que leur surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage artisanal* et les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.
- Les abris pour animaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux exploitations agricoles* existant dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UC 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.
- Dans les programmes de plus de deux logements :
 - les nouvelles voies de desserte collective doivent comporter une plate-forme minimale de 6 mètres pour la circulation des véhicules et des cheminement modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
 - la section de passage entre la voie publique et le terrain doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- L'implantation des constructions* par rapport aux voies doit respecter les deux conditions suivantes :

- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - La distance comptée horizontalement de tout point des constructions* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Toutefois, dans le secteur UCp, les constructions à usage de stationnement* peuvent être implantées à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
 - Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
 - Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.
 - Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises autoroutières.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative :
 - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
 - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains* contigus ;
 - ou si elles s'appuient sur des constructions* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain* contigu ;
 - ou si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol* maximale des bâtiments est fixée à :
 - 0,30 dans la zone UC ;
 - 0,20 dans le secteur UCp.
- L'emprise au sol* maximale n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne

s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
- Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti, horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un à deux logements, les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou à la construction* à proximité de l'entrée principale.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas exigées pour les clôtures antibruit édifiées le long de l'autoroute A 42 et des emprises ferroviaires. Leur hauteur maximale est toutefois fixée à 3 mètres.

C. Opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être regroupés au bord du domaine public.

- Une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères, adaptée aux besoins des opérations, doit être aménagée au bord du domaine public.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de

taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;

- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR UCco

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la faune.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Sont en outre exigées :

- dans les opérations de plus de deux logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération à raison d'une place par logement ;
- dans les constructions* de plus de deux logements, des locaux pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Dans la zone UC à l'exclusion du secteur UCp : au moins 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Dans le secteur UCp : au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Les opérations de plus de deux logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- En outre, les espaces libres communs :
 - doivent comporter au moins 25 % d'espaces boisés ;
 - ne doivent pas comporter plus de 25 % de surfaces imperméabilisées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à des équipements d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur UEp de densité réglementée pour la protection du paysage.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires à la surveillance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.
- Les voies de desserte collective doivent comporter une plate-forme minimale de 6 mètres pour la circulation des véhicules et des cheminement modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- La section de passage entre la voie publique et le terrain doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- L'implantation des constructions* par rapport aux voies doit respecter les deux conditions suivantes :
 - Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - La distance comptée horizontalement de tout point des constructions* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment si l'extension* n'aggrave pas la situation de ces constructions* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur UEp, l'emprise au sol* maximale des bâtiments est fixée à 0,30.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;

- Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti et constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas exigées pour les clôtures antibruit édifiées le long des emprises ferroviaires. Leur hauteur maximale est toutefois fixée à 3 mètres.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatisateurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites pour les constructions* d'architecture traditionnelle (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Dans le secteur UEp : au moins 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX recouvre la zone d'activités intercommunale.

Elle comprend deux secteurs :

- UXc qui recouvre des commerces existants ;
- UXe qui recouvre des habitations existantes.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX 2.

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

- 1.) **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :**

Dans la zone UX, le secteur UXc et le secteur UXe

- Les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de restaurants, à condition :
 - que leur surface de plancher* soit comprise entre 250 et 500 m² ;
 - et qu'ils soient intégrés :
 - soit dans les constructions* à usage d'hébergement hôtelier ;
 - soit dans les constructions à usage de sports et de loisirs* et que leur surface de plancher* soit inférieure ou égale à 33 % de la surface de plancher* de ces constructions et ne dépasse pas 80 m² ;
 - de bureaux ;
 - artisanal* ;
 - commercial*, à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale et que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher* de la construction à usage artisanal* et ne dépasse pas 50 m² ;
 - industriel*.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs*.
- Les constructions* et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur UXc sont en outre admises

- Les constructions à usage commercial* nécessaires aux commerces existants.

Dans le secteur UXe sont en outre admises

- L'aménagement* des constructions* existantes.
- L'extension des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* supplémentaire à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014).
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées dans le même secteur et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UX 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être auto-

risé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une plate-forme d'une largeur minimale de 8 mètres.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

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

1.) Eau potable :

- Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans la zone UX et le secteur UXc

- La hauteur des constructions* ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions* et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

Dans le secteur UXe

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 15 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

DANS LA ZONE UX ET LE SECTEUR UXc

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent.
- Les bâches et brise-vue sur les clôtures sont interdits.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, gris et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades.
- L'emploi de toitures-terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15 % et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les espaces publics, posés sur le terrain ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, posés sur les toitures des constructions* ou intégrés à celles-ci.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

DANS LE SECTEUR UXe

A) DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION*

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti, horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.

- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

B) DISPOSITIONS CONCERNANT LES AUTRES CONSTRUCTIONS*

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent.
- Les bâches et brise-vue sur les clôtures sont interdits.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, gris et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades.
- L'emploi de toitures-terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15 % et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les espaces publics, posés sur le terrain ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, posés sur les toitures des constructions* ou intégrés à celles-ci.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum une place par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher* pour les constructions* à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux.
- Dans le secteur UXc, il est exigé au minimum une place par tranche indivisible de 40 m² de surface de plancher* pour les constructions* à usage commercial*

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans la zone UX et le secteur UXc

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des surfaces non imperméabilisées doivent recouvrir au moins 15 % de la surface totale du tènement. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures autoroutières.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement, la voirie et les toitures-terrasses, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures autoroutières.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 5 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

Dans le secteur UXe

1) Dispositions concernant les constructions à usage d'habitation*

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

2) Dispositions concernant les autres constructions*

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement, la voirie et les toitures-terrasses, doivent être aménagés sur au moins 15 % de la surface totale du tènement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 5 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*. Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

C H A P I T R E V I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY recouvre la zone d'aménagement commercial (ZACOM).

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage commercial* à condition qu'il ne s'agisse pas de constructions à usage commercial de proximité*.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UY 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une plate-forme d'une largeur minimale de 8 mètres.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur des constructions* ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent.
- Les bâches et brise-vue sur les clôtures sont interdits.
- Les portails doivent être métalliques, d'une hauteur maximale de 2 mètres et de tonalité identique à la clôture. Ils doivent être encadrés de murets permettant l'intégration d'un local pour les containers poubelles, les coffrets, boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, gris et brun clair doivent dominer.

- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Toutes les façades du bâti doivent être traitées.
- Les façades commerciales doivent recevoir un traitement soigné.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades. Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment et idéalement participer à la composition architecturale des façades. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade. Leurs couleurs doivent être choisies en harmonie avec celles du bâtiment. Les totems publicitaires sont interdits. Toute signalisation ou pré-signalisation individuelle sur le domaine public sont interdites.
- L'emploi de toitures-terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphériques continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15 % et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites.
- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis les espaces publics, posés sur le terrain ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, posés sur les toitures des constructions* ou intégrés à celles-ci.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum une place par tranche indivisible de 40 m² de surface de plancher* pour les constructions* à usage commercial*

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des surfaces non imperméabilisées doivent recouvrir au moins 15 % de la surface totale du tènement.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement, la voirie et les toitures-terrasses, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 5 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ recouvre la zone d'activités communale.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ 2.

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

1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :

- Les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - de restaurants ;
 - d'habitation* destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction permanente des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans les constructions* abritant ces établissements et que leur surface de plancher* ne dépasse pas 100 m² par établissement et 20 % de l'emprise au sol* affectée à cet établissement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

ARTICLE UZ 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une plate-forme d'une largeur minimale de 8 mètres.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

1.) Sur une profondeur de 15 mètres à partir des limites avec la zone UC :

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

2.) Au-delà de la profondeur de 15 mètres :

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti, horizontales et constituées :
 - Le long des limites de la zone :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage.

Les couleurs des murs bahuts doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
 - et/ou d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
 - A l'intérieur de la zone, de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, gris et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, posés sur le terrain ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, posés sur les toitures des constructions ou intégrées à celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

4) Couvertures

- Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Il est exigé au minimum une place par tranche indivisible de 20 m² de surface de plancher* pour les constructions* à usage d'hébergement hôtelier et de bureaux.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Sauf en cas d'impossibilité technique due à l'implantation de constructions* existantes, des espaces boisés doivent être plantés sur une profondeur de 5 mètres à partir des limites avec la zone UC.
- Des espaces verts, comprenant les espaces boisés ci-dessus mais ne comprenant pas les aires de stationnement, la voirie et les toitures-terrasses, doivent être aménagés sur au moins 5 % de la surface totale du tènement.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage à haute tige pour 5 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à une urbanisation organisée.

Elle comprend deux secteurs :

- 1AUa, dans lequel la zone doit être urbanisée soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- 1AUap, en outre de faible densité pour la protection du paysage.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - industriel* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les abris pour animaux.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Dans la zone 1AU à l'exclusion des secteurs 1AUa et 1AUap : la zone doit être urbanisée dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble portant impérativement sur la totalité de la zone.
- Dans les secteurs 1AUa et 1AUap : la zone doit être urbanisée :
 - soit dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble portant impérativement sur la totalité de la zone ;
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le respect des tranches inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation graphiques et écrites. Chaque tranche doit être urbanisée dans le cadre d'une unique opération d'aménagement d'ensemble portant impérativement sur la totalité de ladite tranche.
- Au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), tous les programmes de logements doivent comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage est, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions à usage commercial* sont autorisées à condition :
 - qu'il ne s'agisse pas de constructions à usage commercial de proximité* et que leur surface de plancher* soit inférieure ou égale à 200 m² ;
 - que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage artisanal* et les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, sauf pour les piscines, d'une emprise au sol* cumulée de 50 m² par logement.

ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.
- Les voies de desserte collective doivent comporter une plate-forme minimale de 6 mètres pour la circulation des véhicules et des cheminement modes doux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- La section de passage entre la voie publique et le terrain doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

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

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- L'implantation des constructions* par rapport aux voies doit respecter les deux conditions suivantes :
 - Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - La distance comptée horizontalement de tout point des constructions* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Groupe de constructions* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative :
 - sur les limites séparatives internes de l'opération d'aménagement d'ensemble* ;
 - ou si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur 1AUap, l'emprise au sol* maximale des bâtiments est fixée à 0,20.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;

- Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement bâti, horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant un à deux logements, les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture ou à la construction* à proximité de l'entrée principale.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas exigées pour les clôtures antibruit édifiées le long des emprises ferroviaires. Leur hauteur maximale est toutefois fixée à 3 mètres.

C. Opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de deux logements

- Les supports de coffrets électriques, boîtes aux lettres, commandes d'accès... doivent être regroupés au bord du domaine public.
- Une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères, adaptée aux besoins des opérations, doit être aménagée au bord du domaine public.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chêneau compris).

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* et d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Sont en outre exigées :
 - des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération à raison d'une place par logement ;
 - dans les constructions* de plus de deux logements, des locaux pour le stationnement des deux roues.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Dans la zone 1AU à l'exclusion du secteur 1AUap : au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Dans le secteur 1AUap : au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.
- Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

- Les opérations doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- En outre, les espaces libres communs :
 - doivent comporter au moins 25 % d'espaces boisés ;
 - ne doivent pas comporter plus de 25 % de surfaces imperméabilisées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

C H A P I T R E I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure spécifique.

Elle comprend le secteur 2AU_p de faible densité pour la protection du paysage.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), tous les programmes de logements devront comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant de l'application de ce pourcentage sera, le cas échéant, arrondi à l'entier supérieur.

ARTICLE 2AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- L'implantation des constructions* par rapport aux voies doit respecter les deux conditions suivantes :
 - Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - La distance comptée horizontalement de tout point des constructions* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite des emprises autoroutières.

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

- L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions* sont admises en limite séparative si leur hauteur*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur 2AU_p, l'emprise au sol* maximale des bâtiments est fixée à 0,20.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Dans le secteur 2AU_p : au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre*.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

Sont admis :

- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole*, les constructions* et installations suivantes :
 - Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, nécessaires aux exploitations agricoles*.
 - Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles*, à condition qu'elles soient implantées à proximité de bâtiments fonctionnels en activité de ces exploitations, et dans la limite pour les exploitations sociétaires de deux constructions à usage d'habitation* par exploitation.
 - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* existante.
- Les installations de tourisme à la ferme suivantes, dans le bâti existant et à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* existante : gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de surface de plancher* par exploitation, gîtes d'étape et chambres d'hôtes dans la limite de 100 m² de surface de plancher* par exploitation, camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques...
- Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- Les constructions* et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

- Les constructions*, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations y compris classées pour la protection de l'environnement* strictement nécessaires à l'activité autoroutière.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* d'une surface de plancher minimale de 50 m², à condition :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher cumulée des extensions* ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher totale après extension* ne dépasse pas 250 m².
- Les constructions à usage d'annexes* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* non accolées à un bâtiment principal à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal ;
 - et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 50 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014). L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

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

1.) Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Autoroute A 42 :

- 100 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions* existantes.

2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3.) Emprises ferroviaires :

- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 2,5 mètres à l'égout des toitures, 3,5 mètres au faîtage des toitures et à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'annexes* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* et non accolées à un bâtiment principal ;
 - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole* ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
 - pour les constructions* et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;

- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
- Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 %.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient entièrement végétalisées.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites pour les constructions* d'architecture traditionnelle (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- Nc de protection du captage du puits des Churlettes ;
- NL qui recouvre l'aire de loisirs du lac Neyton.

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels, annexées au dossier, doivent être respectées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

- 1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :**

Dans la zone N

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris en bois pour animaux parqués d'une emprise au sol* maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 3,50 mètres, ouverts intégralement au moins sur une face, dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* d'une surface de plancher minimale de 50 m², à condition :
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et que la surface de plancher cumulée des extensions* ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;

- et que la surface de plancher totale après extension* ne dépasse pas 250 m².
- Les constructions à usage d'annexes* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* non accolées à un bâtiment principal à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal ;
 - et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 50 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme (10 janvier 2014). L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Nc

- Les captages d'eau potable et les constructions* et installations nécessaires à leur exploitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions* et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans le secteur NL

A condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

- Elles doivent être compatibles avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrée et les portes de garage doivent être réalisés en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf s'ils sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

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

1.) Eau potable :

- Toute construction* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées en recul par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Autoroute A 42 :

- 100 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions* existantes.

2.) Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3.) Emprises ferroviaires :

- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite des emprises ferroviaires.

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

- L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.
- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur NL, l'emprise au sol* maximale des bâtiments est fixée à 0,50.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses ;
 - 2,5 mètres à l'égout des toitures, 3,5 mètres au faîtage des toitures et à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'annexes* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* et non accolées à un bâtiment principal.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - pour les constructions* et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles du présent article 11 ne sont pas imposées pour les annexes indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGES AUTRES QU'HABITATION

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être constituées de haies vives et/ou d'un grillage de ton vert ou foncé et/ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé.
- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites pour les constructions* d'architecture traditionnelle (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;

- ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions* ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.
- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,20 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1,20 mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales qui peut atteindre 2,50 mètres.
- Cette hauteur est mesurée :
 - Pour les clôtures édifiées le long des voies, à partir du niveau de la voie jusqu'au point le plus haut de la clôture ;
 - Pour les clôtures édifiées en limite séparative, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la clôture.
- Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et doivent être de la même qualité que les façades de la construction* principale.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées :
 - d'une haie vive d'essences locales variées ;
 - et/ou d'un mur bahut, d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie constitué de matériaux rigides et destinés à cet usage ;
 - et/ou d'un grillage sur potelets sans soubassement apparent.
- Les brise-vue de toute nature, tels que les canisses, les voiles et bâches plastiques, les plaques de tôle et les panneaux, sont interdits.
- Les portails doivent être constitués uniquement de matériaux rigides.

- Les couleurs des murs et des murets doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair) en harmonie avec celles des façades des constructions*. La couleur blanche et les tons vifs sont interdits. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... Les enduits doivent être de la même qualité que les façades de la construction principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pièces d'habitation doivent être couvertes d'un linteau droit ou cintrés au maximum à 15°.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs doivent être douces (ocre foncé, brun clair, pisé ou gris clair). La couleur blanche et les tons vifs sont interdits.
- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries.
- L'aspect des annexes indépendantes physiquement du bâtiment principal doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.
- Le long des façades sur rue, les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleur, groupes électrogènes...) :
 - doivent être dissimulés par un dispositif adapté ;
 - ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces ouvrages techniques, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) et en dehors des surfaces agricoles productives ;
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 15 et 45 %. Toutefois, la pente des toitures-terrasses, des auvents, vérandas et marquises, n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction* de taille plus importante, que leur largeur ne dépasse pas le quart de leur longueur et que leur pente soit comprise entre 15 et 45 % ;
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
 - si elles sont entièrement végétalisées ;
 - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
 - si, à condition qu'elles soient implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les toitures-terrasses, les vérandas, les marquises et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- En cas d'extensions ou de surélévations, les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum au moins égal au débord de la construction existante principale, mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur (chéneau compris).

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bacs acier, tôle ondulée, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites.
- Les couleurs jaune paille, rouge vif et noir sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie). Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.
- Les rives de toiture en pignon des constructions* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive.

5) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

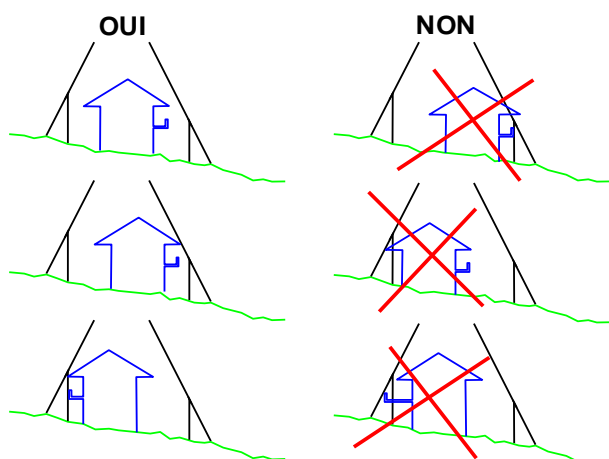
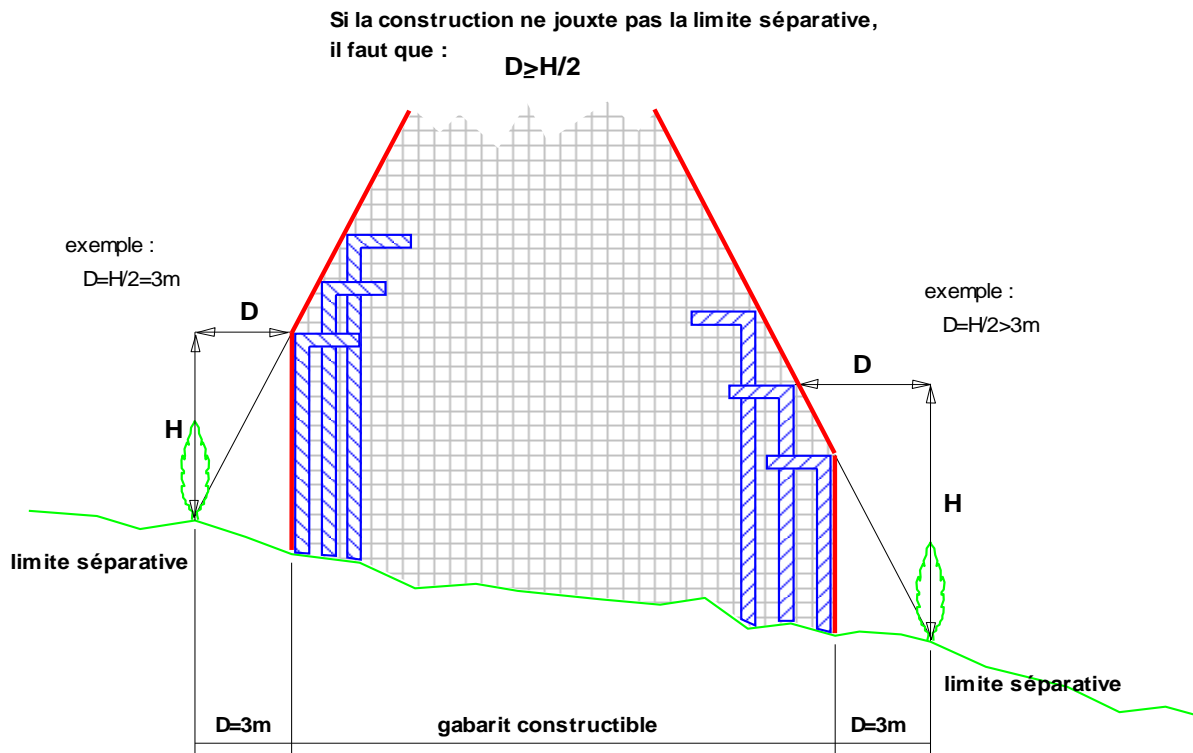
- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les infrastructures ferroviaires.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.

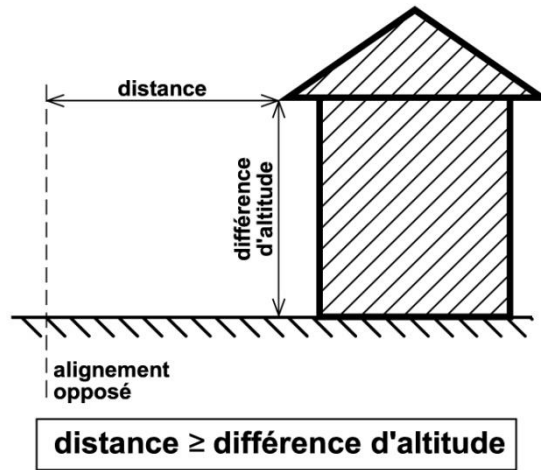


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Article 6

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



LEXIQUE ET RAPPELS

Aires de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement ouvertes au public

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Construction constituant, sur la même assiette foncière que le bâtiment principal, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

Centralités urbaines ou villageoises

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat et plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. La centralité d'un lieu lui confère une attractivité vis-à-vis de son environnement plus ou moins grande (flux de personnes qui se rendent dans ce lieu...). Elles correspondent aux centres-villes et centres-bourgs.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Constructions

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales.

Constructions à usage artisanal

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, « doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État ». Sous certaines conditions, les entreprises qui le souhaitent peuvent rester immatriculées au répertoire des métiers au-delà du seuil des 10 salariés (on parle de « droit de suite »). Seules les personnes ayant la qualification requise peuvent se prévaloir auprès de leur clientèle de la qualité d'artisan ou du titre de maître artisan.

Constructions à usage artisanal commercial

L'artisanat commercial est considéré comme une activité artisanale. Il consiste en une activité non alimentaire et ouverte au public, telle que définie dans la circulaire du 20 mars 1993, et comprend les activités listées ci-dessous :

Coiffure, soins esthétiques et soins corporels Cordonnerie Photo Reprographie, imprimerie, photocopie Optique Fleuriste Serrurerie Pressing, retouche, repassage Toiletage Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin (bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation)

Les commerces alimentaires sont considérés comme des commerces de proximité, définis ci-dessous.

Constructions à usage commercial

Le commerce intègre les activités détaillées ci-dessous :

Commerce	Hors commerce
Commerce de détail (alimentaire, équipement de la personne, équipement de la maison, culture / loisirs) Commerce de gros Services commerciaux Services non commerciaux Activités de restauration Cafés - Restaurants	Professions libérales Artisanat Bureaux Hôtellerie

Constructions à usage commercial de proximité

Le commerce de proximité correspond à l'ensemble des commerces pour lesquels les achats sont très fréquents (commerce de quotidienneté) et des commerces qui jouent un rôle prépondérant dans la vitalisation et la dynamisation de certains quartiers des villes et villages (commerce en pôle de vie).

En conséquence, le commerce de proximité relève de deux facteurs :

- commerce de quotidienneté ;
- commerce en pôle de vie.

La notion de proximité fait appel à une fonction d'approvisionnement fréquent des ménages. Les activités considérées comme des commerces de proximité sont détaillées ci-dessous :

Charcuteries, cuissons de produits de boulangerie, boulangeries Boulangeries-pâtisseries et pâtisseries Commerces alimentaires spécialisés Alimentations générales et supérettes Commerces sur éventaires et marchés Services de traiteurs Débits de boissons Commerces de journaux et papeterie Pharmacies

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Constructions et installations à usage de sports et de loisirs

Il s'agit de salles de jeux, de salles de sports, de stands de tir, de complexes cinématographiques, de pistes de karting ou de circuits automobiles... Elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent notamment 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 accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite...);
- 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 équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- 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 d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ;
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Emprise au sol

L'emprise au sol concerne uniquement les bâtiments (ne sont notamment pas concernés les piscines, rampes d'accès des véhicules, bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement...).

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Espaces verts de pleine terre

Il s'agit d'espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en tréfonds que le passage de réseaux.

Exploitation agricole

Article L 311-1 du code du code rural et de la pêche maritime tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (10 janvier 2014) :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.

Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte d'articles du Code de l'Urbanisme.

Ces articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Plan de masse

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Projet d'intérêt général

Le Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Peut constituer un PIG au sens de l'article L. 121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Le projet doit avoir fait l'objet :
- soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;
- soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas empêcher la réalisation de ces projets. Elles doivent au contraire la préparer en prévoyant les mesures nécessaires (réserve de l'emplacement par exemple).

Schéma de cohérence territoriale

1) Objet :

Document d'urbanisme intercommunal qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Pour cela, il fixe, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le schéma est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

2) Effets juridiques :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

Servitudes d'urbanisme

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur..., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation.

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. Elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense nationale ;
- Salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1^{ère} conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2^{ème} conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- 3^{ème} conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme (10 janvier 2014), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.