



Département
de
l'Isère

COMMUNE D'ARANDON-PASSINS

**COMMUNE DELEGUEE
D'ARANDON**

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales.....	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 - Dispositions concernant la prise en compte des risques naturels	5
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones	13
Article 6 - Lexique et rappels.....	13
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	15
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	23
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UE.....	31
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UI	37
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UX.....	43
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UY	47
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	53
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AUz.....	54
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AUa	60
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone 2AUz.....	63
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	66
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	67
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	78
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	79

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 d'ARANDON. Il est constitué de la présente partie écrite (règlement écrit) et de la partie graphique composée du règlement graphique n° 1 et du règlement graphique n° 2).

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 législatifs du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont ceux en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme et les articles réglementaires du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont ceux en vigueur au 31 décembre 2015.**
- 2) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015, 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.
- 3) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**
- 4) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**
 - les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, même pour les travaux dispensés de toute formalité (notamment permis de construire, déclaration préalable...) et en particulier celles de ces dispositions contenues dans le présent plan local d'urbanisme ;
 - le sursis à statuer ;

- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les zones de résorption de l'habitat insalubre ;
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

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 ;
 - La zone UE ;
 - La zone UI ;
 - La zone UX ;
 - La zone UY.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1AUz ;
 - La zone 2AUa ;
 - La zone 2AUz.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs Ap, As et un secteur de richesse du sol ou du sous-sol.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs NL, Np, Nph, Ns.

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le règlement graphique n° 1 ;
- Des emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés au titre de l'article L. 151-41 4° du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme. Le programme de logements et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le règlement graphique n° 1 ;
- Des espaces boisés classés ;

- Des haies et des secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Se reporter au plan de règlement graphique n° 2.

Arandon est concernée par différents risques naturels au titre de l'article R. 123-11 b) du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 :

- RC : crue rapide des rivières ;
- RI', Bi'2, Bi'1 : inondation de pied de versant avec ou sans remontée de nappe ;
- RV, Bv : ruissellement sur versant ;
- RG, Bg : glissement de terrain ;
- RP, Bp : chutes de blocs.

Les prescriptions en matière d'urbanisme liées à la prise en compte de ces risques naturels sont issues du Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme édité par la DDT 38 en décembre 2009.

ARTICLE 4.1 - DOMAINE CONCERNE

Seules les prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux vis-à-vis de la prise en compte des risques naturels sont détaillées. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU...).

Est considéré comme projet nouveau :

- tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...) ;
- toute extension de bâtiment existant ;
- toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- toute réalisation de travaux.

ARTICLE 4.2 - CONSIDERATIONS GENERALES

L'attention est attirée sur le fait que :

- les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa, souvent fonction :
 - soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides) ;
 - soit de l'étude d'événements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale) ;
 - soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain).
- au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde, plans départementaux de secours spécialisés...).

- en cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparition de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrages de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans la présente annexe certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain dû à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas de la présente annexe les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficients de ruissellement, etc.), qui relèvent plutôt des programmes d'assainissement pluvial des collectivités locales et/ou des aménageurs.

ARTICLE 4.3 - DEFINITIONS

Définition des façades exposées

Le présent document utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

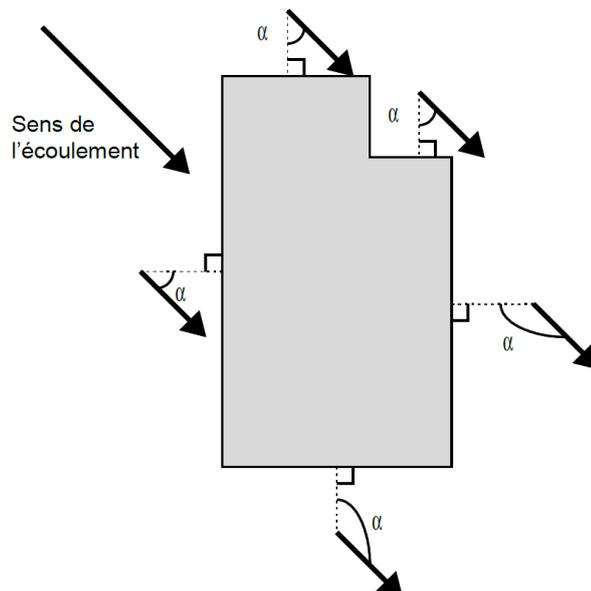
La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles) ;

Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs, ...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois, ...) constituant autant d'obstacles défecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles défecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$;
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$.

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci après :

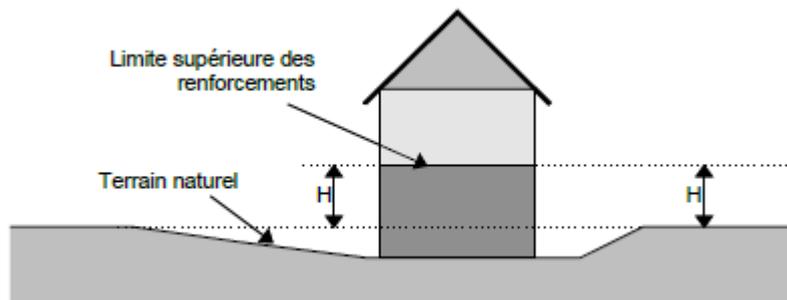


Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.

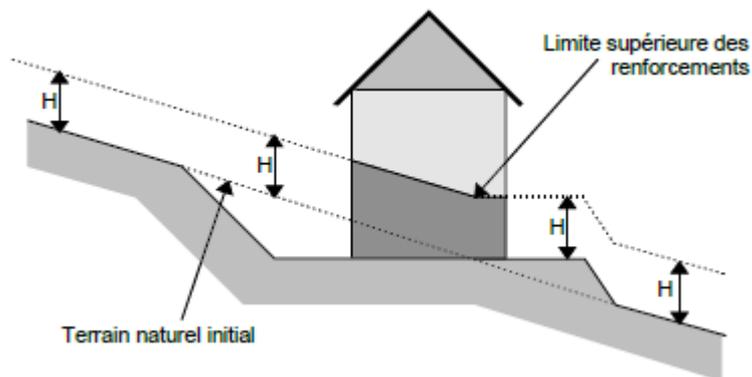
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Définition du RESI

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{partie en zone inondable du projet (construction et remblai)}}{\text{partie en zone inondable des parcelles utilisées}}$$

* la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

ARTICLE 4.4 - EXCEPTIONS AUX INTERDICTIONS GENERALES

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent :

a) sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.

b) sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :

- les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.

c) les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées.

d) sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :

- les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liées à des habitations existantes. Les bassins et piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

e) sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux :

- les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone ;
- les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution, les aménagements hydroélectriques) et les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent.

f) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE 4.5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES FOSSES, CANAUX ET CHANTOURNES

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- pour les canaux et chantournes : à 10 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges ;
- pour les fossés : à 5 mètres par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 mètres par rapport au sommet des berges.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 mètres comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 mètres n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 mètres minimum.

ARTICLE 4.6 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « RC »

1.) Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.

2.) Sont admis sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - les exceptions définies aux alinéas a) et f) de l'article 4.4 respectant les conditions énoncées par cet article ;
 - les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 4.4 respectant les conditions énoncées par cet article.
- En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue côté terre, les exceptions définies à l'article 4.4 respectant les conditions énoncées par cet article.
- Les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ;
 - approvisionnement en eau ;
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - défense contre les inondations ;
 - lutte contre la pollution ;
 - protection et conservation des eaux souterraines ;
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ;
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.

3.) Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement de destination, le RESI, tel que défini à l'article 4.3, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir l'article 4.5.
- Les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de la crue de référence.

ARTICLE 4.7 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « RI' »

1.) Sont interdits :

- Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis à l'article 2 ci-après, notamment :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après ;
 - Les aires de stationnement ;
 - Le camping caravanage.

2.) Sont admis sous réserve du respect des prescriptions de l'article 3 ci-après :

- Les exceptions définies à l'article 4.4 respectant les conditions énoncées à cet article.
- Les travaux prévus aux articles L 211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau ;
 - approvisionnement en eau ;
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;
 - défense contre les inondations ;
 - lutte contre la pollution ;
 - protection et conservation des eaux souterraines ;
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines ;
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- Sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité.
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement.
- Sous réserve de l'absence de remblaiement, les espaces verts, les aires de jeux et de sport et, dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m², les installations sanitaires nécessaires à ces équipements.
- Les structures agricoles légères sans équipement de chauffage fixe telles qu'abris de tunnels bas ou serres sans soubassement.

3.) Prescriptions applicables aux projets admis :

- En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 4.3, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de l'inondation de référence.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir l'article 4.5.

- Les ouvertures doivent avoir leur base au dessus du niveau de l'inondation de référence.

ARTICLE 4.8 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « Bi'2 »

Niveau de référence : + 1 mètre par rapport au terrain naturel.

1.) Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence.
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- Le camping caravanage.
- Les aires de stationnement.

2.) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3.) Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence.

ARTICLE 4.9 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « Bi'1 »

Niveau de référence : + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

1.) Sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
- En dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence.
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chautournes et petits cours d'eau.

2.) Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits par l'article 1 et sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article 3 ci-après, notamment :

- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue.

3.) Prescriptions à respecter par les projets admis :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au dessus du niveau de référence.

ARTICLE 4.10 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « RV »

La zone est définie précisément par les marges de recul suivantes :

- 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs ;
- 4 mètres par rapport aux sommets de berges des fossés.

Sont interdits :

- La construction en dehors des exceptions définies par l'article 4.4 respectant les conditions énoncées à cet article ;
- L'exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence ;
- Les aires de stationnement ;
- Le camping caravanage.

ARTICLE 4.11 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « Bv »

- La construction est autorisée sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0,50 mètre de hauteur par un ouvrage déflecteur.
- Le camping caravanage est autorisé si mise hors d'eau.

ARTICLE 4.12 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « RG »

Sont interdits :

- La construction en dehors des exceptions définies par l'article 4.4 respectant les conditions énoncées à cet article ;
- L'affouillement et l'exhaussement sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.
- Le camping caravanage.

ARTICLE 4.13 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « Bg »

- La construction est autorisée sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- L'affouillement et l'exhaussement sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

ARTICLE 4.14 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « RP »

Sont interdits :

- La construction en dehors des exceptions définies par l'article 4.4 respectant les conditions énoncées à cet article ;
- Les aires de stationnement ;
- Le camping caravanage.

ARTICLE 4.15 - DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS INDICES « Bp »

- La construction est autorisée.
- Les aires de stationnement sont autorisées si protection contre l'impact des blocs.
- Le camping caravanage est interdit.

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

Les ouvrages publics dont l'exploitation implique des contraintes particulières peuvent être implantés en bordure des voies publiques ou privées 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.

La commune est classée en zone de sismicité « modérée » (indice 3) au regard de la carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1er mai 2011 (décrets 2010-1254 et 2010-1255 et arrêté du 22 octobre 2010), établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

ARTICLE 6 - LEXIQUE ET RAPPELS

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

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* ;
 - de nouvelle exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt non lié à une activité artisanale existante ou autorisée dans la zone.
- 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 résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - 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 UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, d'entrepôt, 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 et leurs extensions* sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 40 m² par logement. 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 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 accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 5 mètres minimum 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 dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions* existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété.

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* privés et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE UA 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* 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 maximum de 3 mètres 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 :
 - Aménagement*, extension*, changement de destination* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

ARTICLE UA 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*.

- 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 équipements collectifs*.

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 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 équipements collectifs*.

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.

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 constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit pas excéder 0,70 mètre et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder un mètre ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 :
 - soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ;
 - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté d'une grille sans barreaudage horizontal ;
 - Soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur 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 couleurs des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions*.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales jointives d'une couleur discrète, ni trop claire, ni foncée, ni vive. La forme des vantaux doit être rectangulaire.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) 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.
- Le plan doit respecter une trame orthogonale.
- Les portes, portes-fenêtres, fenêtres des pièces d'habitation et les galeries doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage 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 façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

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 peuvent 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 ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures ou posés sur celles-ci doivent être positionnés en partie centrale des pans de toiture.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans 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 supérieure à 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* non accolées au bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- 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.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
 - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul 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 équipements collectifs*.

3) Débords

- Les toitures à pans 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 les vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites sur les toitures à pans. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les couleurs doivent être dans le ton de « terre cuite vieillie ».
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures

- 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 ouvertures doivent être plus hautes que larges dans le rapport minimum de 3/2, sauf celles donnant accès à un garage ou une remise.
- Les ouvertures nouvelles réalisées dans des constructions existantes doivent présenter le même aspect et être réalisées dans les mêmes matériaux que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

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.
- Deux places de stationnement pour les véhicules automobiles sont exigées au minimum par logement. Toutefois :
 - une seule place de stationnement est exigée en cas de changement de destination* de constructions* existantes ;
 - aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement est exigé pour les immeubles d'habitation comprenant plus de 3 logements.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher* est exigé pour les immeubles de bureaux.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

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 au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

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* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt non lié à une activité artisanale existante ou autorisée dans la zone.
- 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 résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - 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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, d'entrepôt, 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 et leurs extensions* sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 40 m² par logement. 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 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 accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 5 mètres minimum 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 dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions* existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété.

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* privés et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit :
 - dans les zones d'assainissement collectif, être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées ;
 - dans les zones d'assainissement non collectif, être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE UB 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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Route départementale 1075 :

- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- 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 (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement*, extension*, changement de destination* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

ARTICLE UB 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*.

- 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 équipements collectifs*.

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

- Non réglementé.

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* 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.
- 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 équipements collectifs*.

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.

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.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit pas excéder 0,70 mètre et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder un mètre ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 :
 - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
 - soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur 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 couleurs des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions*.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales jointives d'une couleur discrète, ni trop claire, ni foncée, ni vive. La forme des vantaux doit être rectangulaire.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) 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.
- Le plan doit respecter une trame orthogonale.

- Les portes, portes-fenêtres, fenêtres des pièces d'habitation et les galeries doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage 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 façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

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 peuvent 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 ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures ou posés sur celles-ci doivent être positionnés en partie centrale des pans de toiture.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans 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 supérieure à 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- 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.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
 - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul 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 équipements collectifs*.

3) Débords

- Les toitures à pans 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 vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites sur les toitures à pans. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les couleurs doivent être dans le ton de « terre cuite vieillie ».
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures

- 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 ouvertures nouvelles réalisées dans des constructions existantes doivent présenter le même aspect et être réalisées dans les mêmes matériaux que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

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.
- Deux places de stationnement pour les véhicules automobiles sont exigées au minimum par logement. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² par logement est exigé pour les immeubles d'habitation comprenant plus de 3 logements.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher* est exigé pour les immeubles de bureaux.

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

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* comprenant plus de 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie. La superficie de ces espaces libres communs doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

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 au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

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, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions ;
 - 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 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 accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 5 mètres minimum 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 dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions* existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UE 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.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit :
 - dans les zones d'assainissement collectif, être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées ;
 - dans les zones d'assainissement non collectif, être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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*.

- Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

ARTICLE UE 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*.

- 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.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- Non réglementé.

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

- 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.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit pas excéder 0,70 mètre et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder un mètre ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 :
 - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale d'un mètre, surmonté d'une grille ou d'un grillage ;
 - soit d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales variées.

- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur 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 couleurs des murs doivent être en harmonie avec celles des façades des constructions*.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales jointives d'une couleur discrète, ni trop claire, ni foncée, ni vive. La forme des vantaux doit être rectangulaire.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Cette disposition n'est pas exigée pour les regroupements de boîtes aux lettres.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage 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 façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges. Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

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.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

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 UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE UI 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, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;

- d'entrepôt ;
- Les locaux de gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés dans les constructions* abritant ces établissements et que leur surface de plancher* ne dépasse pas 50 m² par établissement.
- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Le changement de destination* des constructions* existantes à condition que la nouvelle destination soit admise ci-dessus.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher* existante avant extension* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* y compris l'existant.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - 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 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 UI 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 accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UI 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 :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE UI 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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Route départementale 1075 :

- 25 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement*, extension*, changement de destination* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante et que 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 équipements collectifs*.

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

- 5 mètres au moins de l'alignement* des voies publiques et de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement*, extension*, changement de destination* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante et que 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 équipements collectifs*.

ARTICLE UI 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*.

- 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 5 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,60.

ARTICLE UI 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 12 mètres au point le plus haut des constructions*.
- 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 équipements collectifs*.

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

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 afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 d'un grillage ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé et/ou de haies d'essences locales variées.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Les couleurs des façades et des menuiseries extérieures doivent être discrètes.

ARTICLE UI 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.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher* est exigé pour les immeubles de bureaux.

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

- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.
- 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 UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UI 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 au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

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 :**
- Les constructions à usage industriel*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au traitement des matériaux extraits des carrières*.
 - Les locaux de gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés dans les constructions* abritant ces établissements et que leur surface de plancher* ne dépasse pas 30 m² par établissement.
 - Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - 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 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 autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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 :

- Non réglementé.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, 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 configuration du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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 avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

ARTICLE UX 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*.

- 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 15 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

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 constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - commercial* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

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, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;

- artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'entrepôt.
- Les locaux accessoires de gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés dans les constructions* abritant ces établissements et que leur surface de plancher* ne dépasse pas 30 m² par établissement.
 - Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
 - Le changement de destination* des constructions* existantes à condition que la nouvelle destination soit admise ci-dessus.
 - Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
 - 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 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 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 portails doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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 :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Route départementale 1075 :

- 25 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- 8 mètres au moins de l'alignement* des voies publiques et de 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 équipements collectifs*.

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*.

- Les constructions* doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

1.) Limites externes de la zone à l'exclusion de la limite avec la zone 1AUz :

- Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

2.) Limites internes de la zone et limite avec la zone 1AUz :

- 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 équipements collectifs*.

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 des constructions*. Toutefois, pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques, elle est portée à 20 mètres sur une superficie ne dépassant pas le tiers de l'emprise au sol* de chaque construction*.
- 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 équipements collectifs*.

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

- Les constructions* doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Elles doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Les murs séparatifs ou aveugles doivent avoir obligatoirement un traitement architectural cohérent avec l'ensemble des bâtiments.
- Les matériaux doivent avoir l'aspect de bardage métallique de couleur grise, de verre, de panneaux de bois.
- Les enseignes doivent être implantées sous le niveau de l'acrotère.
- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 l'aspect de grillage soudé rigide à mailles rectangulaires verticales, plastifié, de couleur vert foncé. Les poteaux doivent avoir un aspect métallique et leur couleur doit être identique à celle des clôtures. Aucun élément de maçonnerie ne doit être apparent en élévation. Les poteaux ou murets maçonnés sont interdits.
- Le long des clôtures en limite séparative, des haies vives peuvent éventuellement doubler les clôtures et doivent être constituées d'un minimum de trois essences locales différentes par haie.
- Les portails doivent avoir un aspect métallique et être ajourés (pas de partie pleine). Leur hauteur et leur couleur doivent être identiques à celles de la clôture.

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.
- Les aires de stationnement des véhicules légers doivent être aménagées avec des matériaux non imperméabilisants pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher* est exigé pour les immeubles de bureaux.

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

- Au moins 15 % de la superficie des terrains* doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre*. Ce pourcentage s'applique aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, ne s'applique pas).

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

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 au Très Haut Débit 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 1AUz

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 1AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - commercial* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 1AUz 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, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'entrepôt.

- Les locaux accessoires de gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés dans les constructions* abritant ces établissements et que leur surface de plancher* ne dépasse pas 30 m² par établissement.
- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Le changement de destination* des constructions* existantes à condition que la nouvelle destination soit admise ci-dessus.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- 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 :

- A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 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 1AUz 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 doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUz 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 :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE 1AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE 1AUz 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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

1.) Route départementale 1075 :

- 25 mètres au moins de l'axe.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- 8 mètres au moins de l'alignement* des voies publiques et de 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 équipements collectifs*.

ARTICLE 1AUz 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*.

- Les constructions* doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

1.) Limites externes de la zone à l'exclusion de la limite avec la zone UY :

- Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

2.) Limites internes de la zone et limite avec la zone UY :

- 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 équipements collectifs*.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 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 des constructions*. Toutefois, pour des éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques, elle est portée à 20 mètres sur une superficie ne dépassant pas le tiers de l'emprise au sol* de chaque construction*.
- 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 équipements collectifs*.

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

- Les constructions* doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Elles doivent être en harmonie avec le site et les bâtiments environnants. Les murs séparatifs ou aveugles doivent avoir obligatoirement un traitement architectural cohérent avec l'ensemble des bâtiments.
- Les matériaux doivent avoir l'aspect de bardage métallique de couleur gris clair, de verre, de panneaux de bois.
- Les enseignes doivent être implantées sous le niveau de l'acrotère.
- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 l'aspect de grillage soudé rigide à mailles rectangulaires verticales, plastifié, de couleur vert foncé. Les poteaux doivent avoir un aspect métallique et leur couleur doit être identique à celle des clôtures. Aucun élément de maçonnerie ne doit être apparent en élévation. Les poteaux ou murets maçonnés sont interdits.
- Le long des clôtures en limite séparative, des haies vives peuvent éventuellement doubler les clôtures et doivent être constituées d'un minimum de trois essences locales différentes par haie.
- Les portails doivent avoir un aspect métallique et être ajourés (pas de partie pleine). Leur hauteur et leur couleur doivent être identiques à celles de la clôture.

ARTICLE 1AUz 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.
- Les aires de stationnement des véhicules légers doivent être aménagées avec des matériaux non imperméabilisants pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m² pour 100 m² de surface de plancher* est exigé pour les immeubles de bureaux.

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

- Au moins 15 % de la superficie des terrains* doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre*. Ce pourcentage s'applique aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, ne s'applique pas).

ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Les possibilités maximales d'occupation du sol sont limitées à 45 000 m² de surface de plancher*.

ARTICLE 1AUz 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 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 au Très Haut Débit doit être prévu.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

La zone 2AUa comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* visés à l'article 2AUa 2.
- Les garages collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2AUa 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 ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux ouvrages techniques ci-dessus ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Non réglementé.

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

1.) Eau potable :

- Non réglementé.

2.) Electricité :

- Non réglementé.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

- 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 (voir le schéma explicatif).

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

- 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.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 2AUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUa 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
- Le raccordement au Très Haut Débit doit être prévu.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUz

La zone 2AUz comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

ARTICLE 2AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* visés à l'article 2AUz 2.
- Les garages collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2AUz 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 ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux ouvrages techniques ci-dessus ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Non réglementé.

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

1.) Eau potable :

- Non réglementé.

2.) Electricité :

- Non réglementé.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE 2AUz 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

- 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 (voir le schéma explicatif).

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

- 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.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUz 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 2AUz 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AUz 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.
- Le raccordement au Très Haut Débit doit être prévu.

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 comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

La zone A comprend les secteurs :

- Ap de protection des paysages ;
- As de protection des biotopes.

Elle comprend aussi :

- un secteur de richesse du sol ou du sous-sol ;
- des haies identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole* ou forestière ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'entrepôt ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à l'exception de ceux visés à l'article A 2.
- Le changement de destination* des constructions* existantes.
- L'extension* des constructions* existantes à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les constructions à usage d'annexes* des constructions existantes à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les garages collectifs.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement* à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* à l'exception de celles visées à l'article A 2.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole* ou forestière ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les abris pour animaux à l'exception de ceux nécessaires à l'exploitation agricole*.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à l'exception de celle visée à l'article A 2.

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

Sont admis :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans la zone A à l'exclusion de tous les secteurs

- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole* ou forestière. Toutefois les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
 - au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.
 - à des équipements collectifs à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* nécessaires à l'exploitation agricole* ou forestière.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole* d'une surface de plancher minimale de 70 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, 50 m² et 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher* totale après extension* ne dépasse pas 200 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 20 mètres du bâtiment principal ;
 - et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 30 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
 - Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - 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 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 Ap

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes d'une surface de plancher minimale de 70 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, 50 m² et 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher* totale après extension* ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions à usage d'annexes* des constructions à usage d'habitation* existantes 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 20 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. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- 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 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 As

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 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 de richesse du sol ou du sous-sol

- La poursuite de l'exploitation des carrières* existantes et l'ouverture et l'exploitation de carrières*, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- 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.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 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 accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 5 mètres minimum 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 dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions* existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété.

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.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- 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.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit :
 - dans les zones d'assainissement collectif, être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées ;
 - dans les zones d'assainissement non collectif, être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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* 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.) Route départementale 1075 :

- 10 mètres au moins de l'alignement*.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- 5 mètres au moins de l'alignement*.

- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante et que 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 équipements collectifs*.

ARTICLE A 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*.

1.) Cas général :

- 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 équipements collectifs*.

2.) Ancienne voie ferrée Lyon Montalieu :

- Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de l'ancienne voie ferrée.

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.

Dans la zone A à l'exclusion de tous les secteurs

- 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 ;
 - 3,50 mètres au faîtage pour les abris en bois pour animaux parqués ;
 - 12 mètres à l'égout des toitures pour les autres constructions*.

- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des façades.
- 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 équipements collectifs*.

Dans les secteurs Ap, As

- 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.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des façades.
- 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 équipements collectifs*.

Dans le secteur de richesse du sol ou du sous-sol

- Non réglementé.

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.

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.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit pas excéder 0,70 mètre et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder un mètre ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

Dans la zone A et tous les secteurs à l'exclusion du secteur As et du secteur de richesse du sol ou du sous-sol

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales jointives d'une couleur discrète, ni trop claire, ni foncée, ni vive. La forme des vantaux doit être rectangulaire.

Dans le secteur As

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

Dans le secteur de richesse du sol ou du sous-sol

- Non réglementé.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) 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.
- Le plan doit respecter une trame orthogonale.
- Les portes, portes-fenêtres, fenêtres des pièces d'habitation et les galeries doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage 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 façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

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 peuvent 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 ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures ou posés sur celles-ci doivent être positionnés en partie centrale des pans de toiture.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans 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 supérieure à 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- 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.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
 - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul 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 équipements collectifs*.

3) Débords

- Les toitures à pans 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 vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites sur les toitures à pans. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les couleurs doivent être dans le ton de « terre cuite vieillie ».
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures

- 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 ouvertures nouvelles réalisées dans des constructions existantes doivent présenter le même aspect et être réalisées dans les mêmes matériaux que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires peuvent 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 ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures ou posés sur celles-ci doivent être positionnés en partie centrale des pans de toiture.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans 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, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être supérieure à 20 %.
- 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.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- 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 équipements collectifs*.

3) Couvertures

- Les couleurs doivent être dans le ton de « terre cuite vieillie ».
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

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 haies identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être conservées. Toutefois une destruction partielle est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour la circulation ou l'utilisation des engins agricoles ou forestiers. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.
- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création de plantations d'accompagnement correspondant à l'importance de l'immeuble à construire, en particulier pour les bâtiments à usage agricole.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

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

Dans la zone A et tous les secteurs à l'exclusion du secteur de richesse du sol ou du sous-sol

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

Dans le secteur de richesse du sol ou du sous-sol

- Non réglementé.

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 comprend des secteurs de risques naturels. Se reporter à l'article 4 des dispositions générales et au règlement graphique n° 2.

La zone N comprend les secteurs :

- NL de jeux et de sports ;
- Np pollué ;
- Nph destiné à des installations photovoltaïques ;
- Ns de protection des biotopes.

Elle comprend aussi des haies et des secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage :
 - d'habitation* ;
 - d'hébergement hôtelier ;
 - de bureaux ;
 - commercial* ;
 - artisanal* ;
 - industriel* ;
 - d'entrepôt ;
 - d'exploitation agricole* ou forestière à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à l'exception de ceux visés à l'article N 2.
- Le changement de destination* des constructions* existantes.
- L'extension* des constructions* existantes à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- Les constructions à usage d'annexes* des constructions existantes à l'exception de celles visées à l'article N 2.
- Les garages collectifs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.

- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les aires de jeux et de sports* à l'exception de celles visées à l'article N 2 ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* à l'exception de celles visées à l'article N 2 ;
 - Les aires de stockage de matériaux ou de déchets ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à l'exception de celles visées 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 :**
- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics ;
 - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.

Dans la zone N à l'exclusion de tous les secteurs

- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes d'une surface de plancher minimale de 70 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, 50 m² et 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
 - et que la surface de plancher* totale après extension* ne dépasse pas 200 m².

- Les constructions à usage d'annexes* des constructions à usage d'habitation* existantes 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 20 mètres du bâtiment principal ;
 - et que leur emprise au sol* cumulée ne dépasse pas 30 m² à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les étangs, retenues collinaires et autres 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 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 NL

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- 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 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 Np

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- 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 Nph

- Les installations photovoltaïques et les travaux, ouvrages, aménagements et installations techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur entretien, ainsi qu'au gardiennage et à la sécurité.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- 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 Ns

- Les ouvrages techniques, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 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 les secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme

- Les constructions, leurs extensions* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liées à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la régulation de l'alimentation en eau des secteurs humides.

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 PRIVÉES 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 accès automobiles (portails, portes de garage) doivent respecter un recul de 5 mètres minimum 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 dans les cas suivants :
 - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions* existantes ou à la configuration du terrain ;
 - Système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE N 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.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.

- 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.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Conformément aux préconisations du zonage d'assainissement, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit :
 - dans les zones d'assainissement collectif, être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées ;
 - dans les zones d'assainissement non collectif, être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, l'imperméabilisation du sol est interdite.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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* 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.) Route départementale 1075 :

- 10 mètres au moins de l'alignement*.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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

- 5 mètres au moins de l'alignement*.

- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Aménagement* ou extension* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante et que 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 équipements collectifs*.

ARTICLE N 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*.

1.) Cas général :

- 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 équipements collectifs*.

2.) Ancienne voie ferrée Lyon Montalieu :

- Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de l'ancienne voie ferrée.

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

- Non réglementé.

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 :
 - 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 ;
 - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

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.

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.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit pas excéder 0,70 mètre et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder un mètre ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

Dans la zone N et tous les secteurs à l'exclusion du secteur Ns

- La hauteur maximale des clôtures en bordure des voies et en limite séparative est fixée à 2 mètres. 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 d'un simple grillage sur potelets sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales jointives d'une couleur discrète, ni trop claire, ni foncée, ni vive. La forme des vantaux doit être rectangulaire.

Dans le secteur Ns

- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) 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.
- Le plan doit respecter une trame orthogonale.
- Les portes, portes-fenêtres, fenêtres des pièces d'habitation et les galeries doivent être couvertes d'un linteau droit.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage 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 façades doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres ou beiges). Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries extérieures (jaune, rouge...).
- L'aspect des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui de ce bâtiment.

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 peuvent 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 ;
 - soit posés sur les toitures-terrasses sans dépasser le niveau haut de l'acrotère.
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures ou posés sur celles-ci doivent être positionnés en partie centrale des pans de toiture.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans 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 supérieure à 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- 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.

- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
 - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
 - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul 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 équipements collectifs*.

3) Débords

- Les toitures à pans 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 vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites sur les toitures à pans. Toutefois, en cas de restauration, la nouvelle couverture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* non accolées à un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs*.
- Les couleurs doivent être dans le ton de « terre cuite vieillie ».
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures

- 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 ouvertures nouvelles réalisées dans des constructions existantes doivent présenter le même aspect et être réalisées dans les mêmes matériaux que celles existantes, notamment leurs linteaux et poteaux.

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 haies identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être conservées. Toutefois une destruction partielle est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour la circulation ou l'utilisation des engins agricoles ou forestiers. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.
- Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

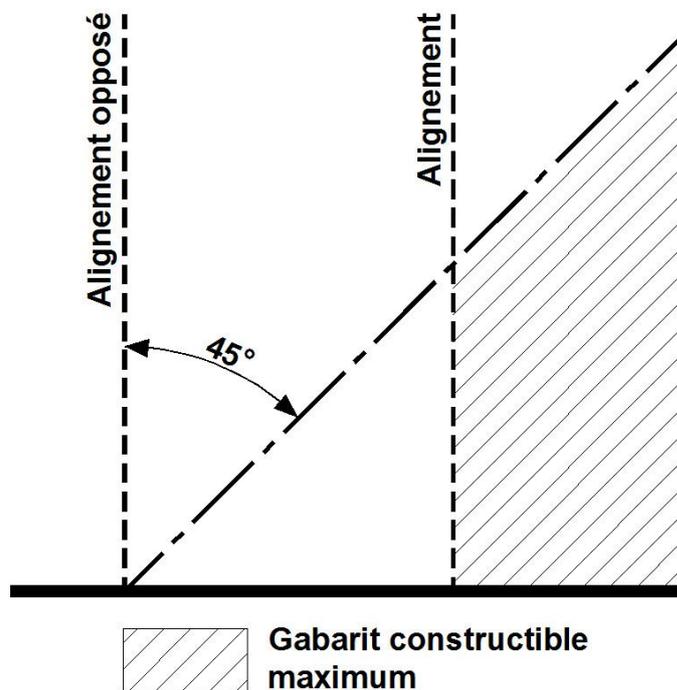
ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 6

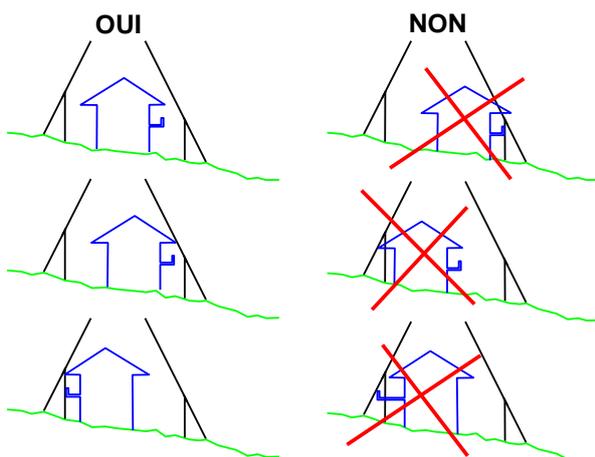
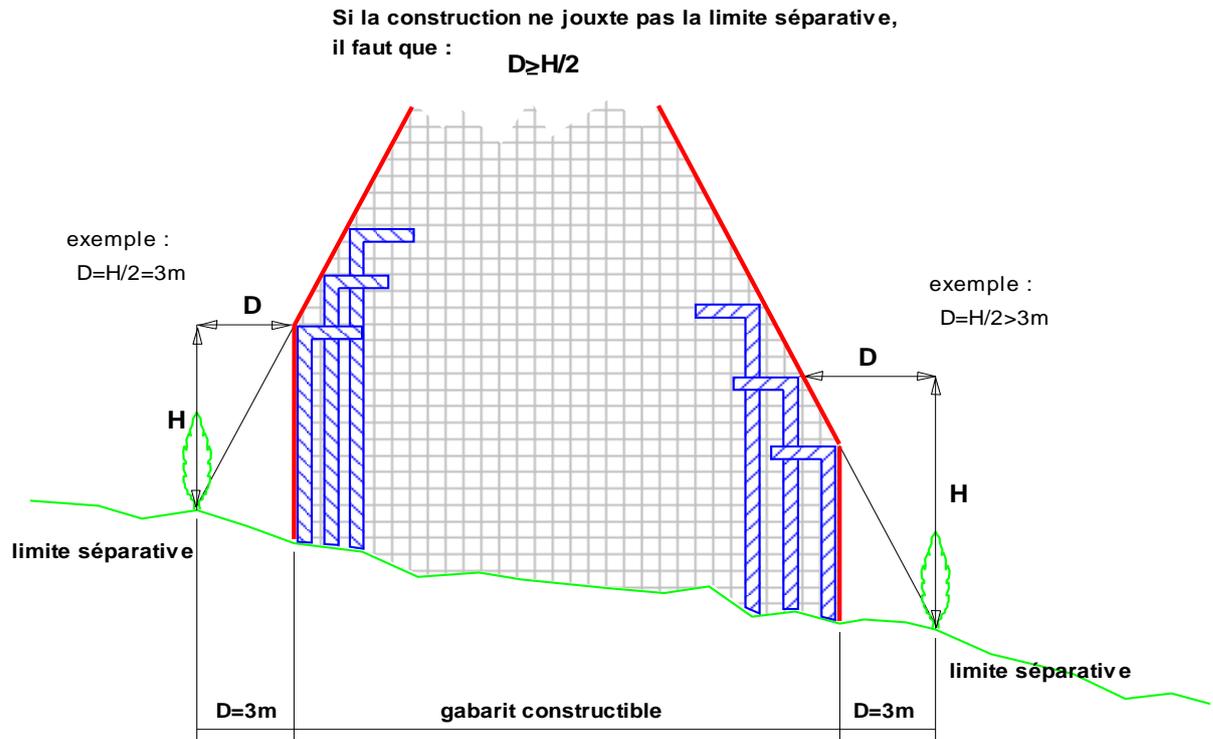
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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.

LEXIQUE ET RAPPELS

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...).

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis par le Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

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 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 commercial et artisanal

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

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 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 socioculturels ;
- 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 installations d'énergie renouvelable (installations photovoltaïques...) ;
- 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.

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.

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

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 notamment 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 ;
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques.

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 en pleine terre

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

Exploitation agricole

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 d'exploitations agricoles. 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.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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'à l'égout des toitures, au faîtage des toitures, à l'acrotère des toitures-terrasses, 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 de construire valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs

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.

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

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.

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.

Terrain

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