

Plan Local d'Urbanisme

5.

Règlement

Projet de PLU arrêté par délibération du
Conseil Municipal en date du 19 avril 2012

Enquête publique du 10 janvier au 14
février 2013

PLU approuvé le 10 juin 2013

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH1	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH2	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH3	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUs	69
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A1	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A2	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2	103
GLOSSAIRE et DEFINITIONS	111

INTRODUCTION

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de MORNE ROUGE

Adaptations mineures

En application de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :
Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics
- L. 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

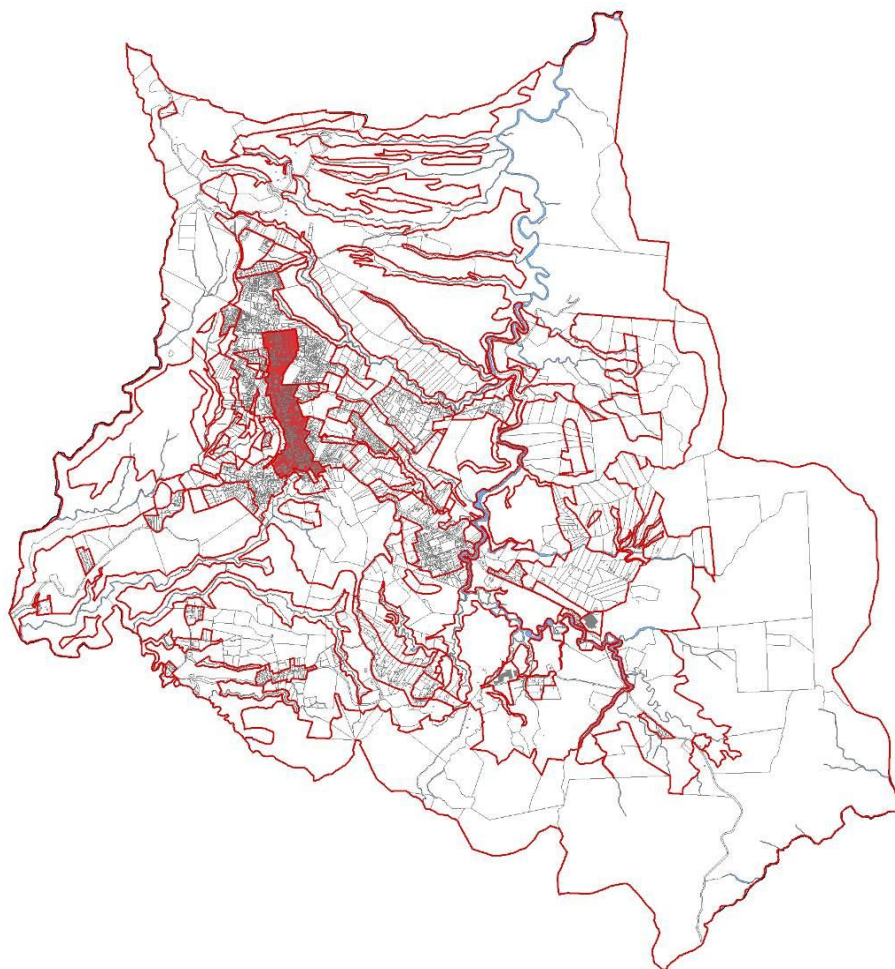
L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, .etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UCB**

La zone **UCB** concerne le centre-bourg historique du Morne-Rouge. La zone regroupe les principales fonctions de centralité, commerces, équipements, espaces publics, habitat. L'organisation du bâti y est assez dense, le plus souvent à l'alignement. A l'intérieur de la zone, plusieurs constructions méritent une attention particulière au regard de leur intérêt patrimonial.

plan de délimitation



ARTICLE UCB1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UCB 2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

2-1-1 : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone

2-1-2 : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

2-1-3 : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-2 : Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m² de surface de plancher.

2-3 : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

2-4 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5 : En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme toute opération de construction ou de réhabilitation se traduisant par la création de 5 logements et plus doit comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UCB 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UCB 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE UCB 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

ARTICLE UCB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement.

Toutefois en vis à vis de la rue Edgar Nestoret, à partir du premier étage un débord de 1 mètre maximum est autorisé pour la réalisation de balcons.

6-2 Règles particulières :

6-2-1 Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

6-2-2 Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° qui doivent conserver leur implantation à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13).

ARTICLE UCB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

La construction peut s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres**.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-2 Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et **3 mètres** sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5 7° qui doivent conserver leur implantation à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**).

ARTICLE UCB 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UCB 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 Terrain existant à la date d'approbation du présent règlement (XX/05/13) :

L'emprise au sol maximale est de 100% pour les premiers 150m² de terrain et de 50% au-delà.

9-2 Terrain issu d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (XX/05/13) :

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 50%.

ARTICLE UCB 10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval:

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

- La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.
- La hauteur des constructions ne peut excéder **11,5 mètres** au point le plus haut en vis-à-vis de la RN 3 dans une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UCB 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, la pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

▪ **Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

11-1-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-1-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions repérées au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, tous les travaux réalisés, y compris le ravalement, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

ARTICLE UCB 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

12-1-1 Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (XX/05/13) à condition que :
 - a) il ne soit pas créé plus de 20m² de surface de plancher
 - et
 - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UCB 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

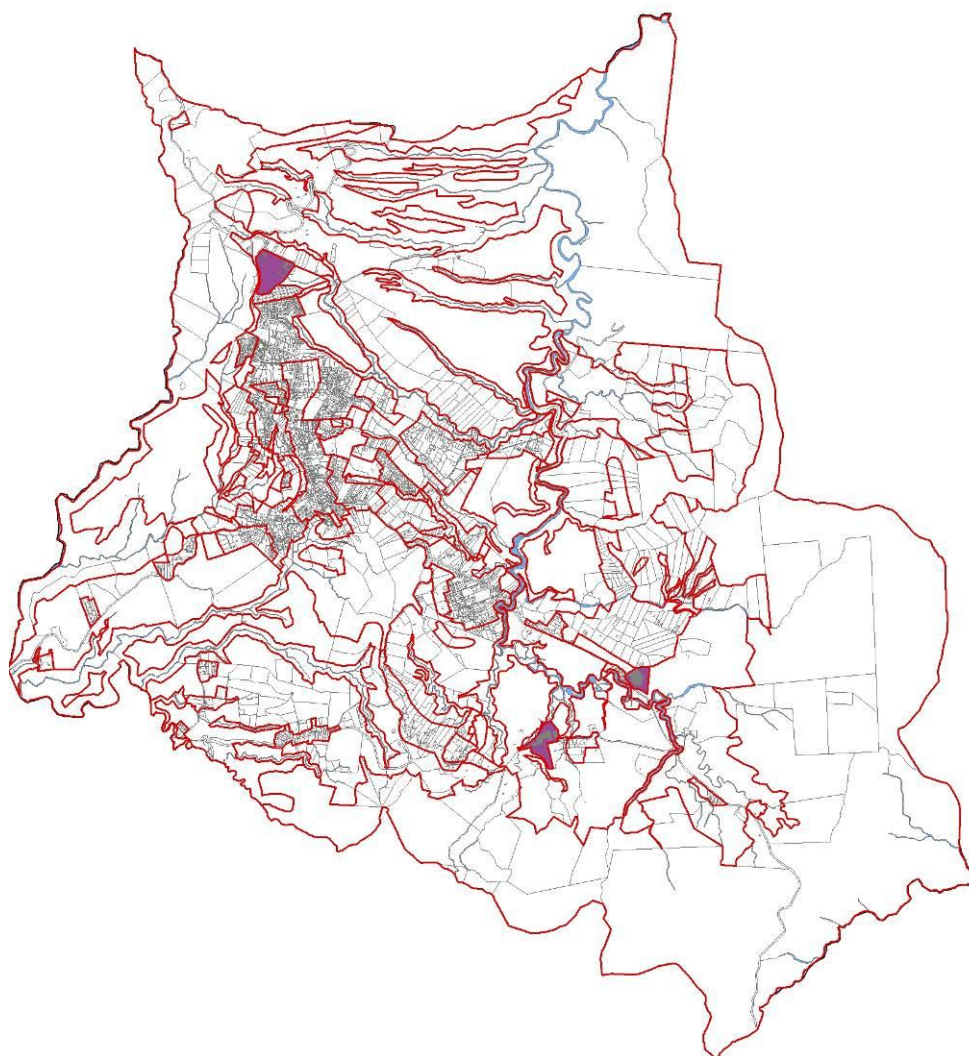
ARTICLE UCB 14 :
Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

La zone **UE** regroupe les différentes zones d'activités économiques ou à vocation économique : l'usine Champflore et une partie de Cap 21. L'ancienne usine d'ananas est classée en UEa. Il s'agit de permettre une évolution de ce site, notamment pour créer un marché de gros en lui maintenant une vocation en lien direct avec l'activité agricole.

plan de délimitation



ARTICLE UE1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UE 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 : Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 : A l'intérieur du secteur UEa les constructions est installations à destination de commerce d'artisanat, de bureau ou d'industrie à condition d'être exclusivement en lien avec des activités agricoles.

ARTICLE UE 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique
Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE UE 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

Article UE 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 Exemption pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) est implantée à moins de 5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-2 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE UE 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

ARTICLE UE 9 :

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50 %** de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UE 10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**).

ARTICLE UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrés dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

ARTICLE UE 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat et d'industrie :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UE 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

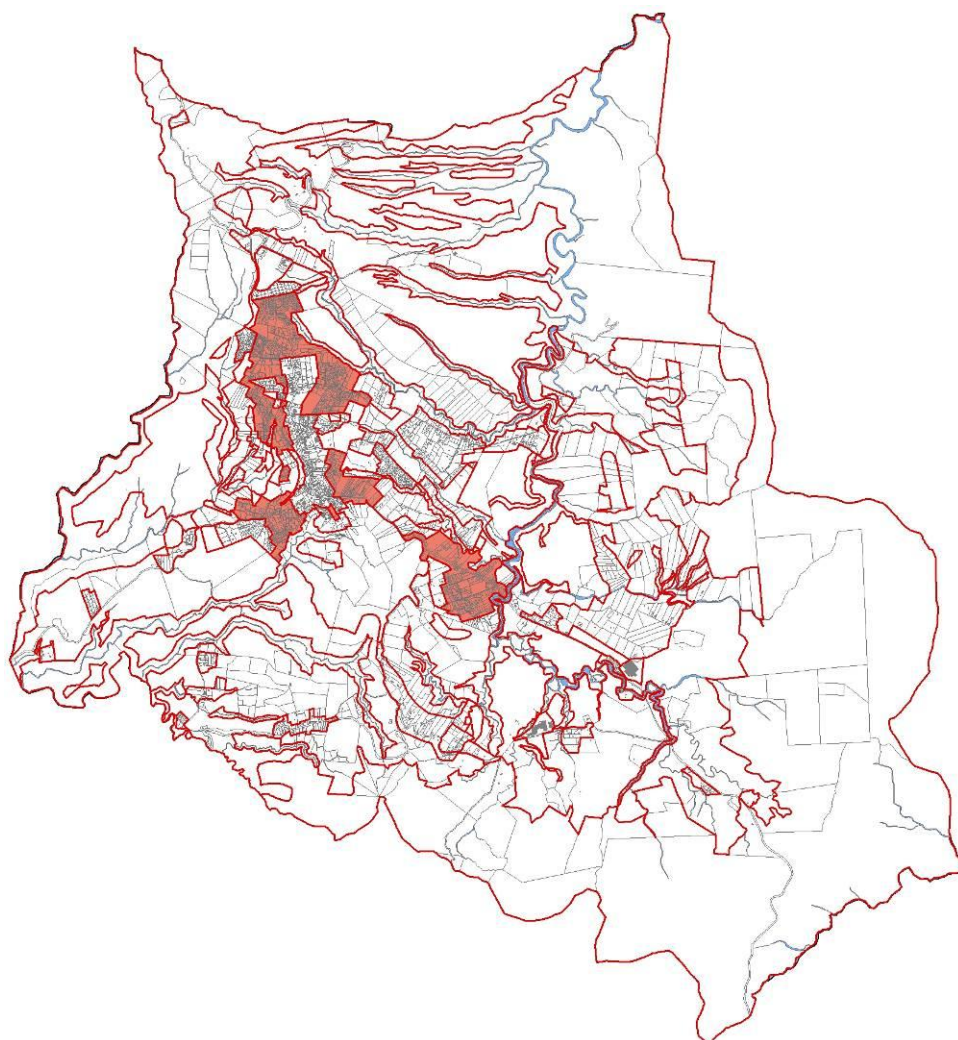
ARTICLE UE 14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH1****Zone UH1 :**

La zone **UH1** regroupe les zones d'habitat individuel dense, constituées par les quartiers en première couronne du bourg et le quartier Fond Marie-Reine.

plan de délimitation



ARTICLE UH1 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UH1 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les affouillements, exhaussements de sol à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UH1 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UH1 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE UH1 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UH1 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Dispositions particulières :

6-2-1- Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.

6-2-2- En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH1 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règles générales :****7-1-1 Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :**

Si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres, Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres** minimum.

Si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est supérieure à 12 mètres, la construction peut s'implanter seulement sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait de l'autre limite. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres** minimum.

7-1-2 Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** minimum.

7-1-3 implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** minimum.

7-2 Dispositions particulières :**7-2-1 Exception pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

7-2-2 Le cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et **3 mètres** sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH1 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH1 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **40%**.

9-2 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH1 10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

- **Zone UH1** : La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.
- **Zone UH1a** : La hauteur des constructions ne peut excéder **14,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UH1 11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UH1 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UH1 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **40 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH1 14 :

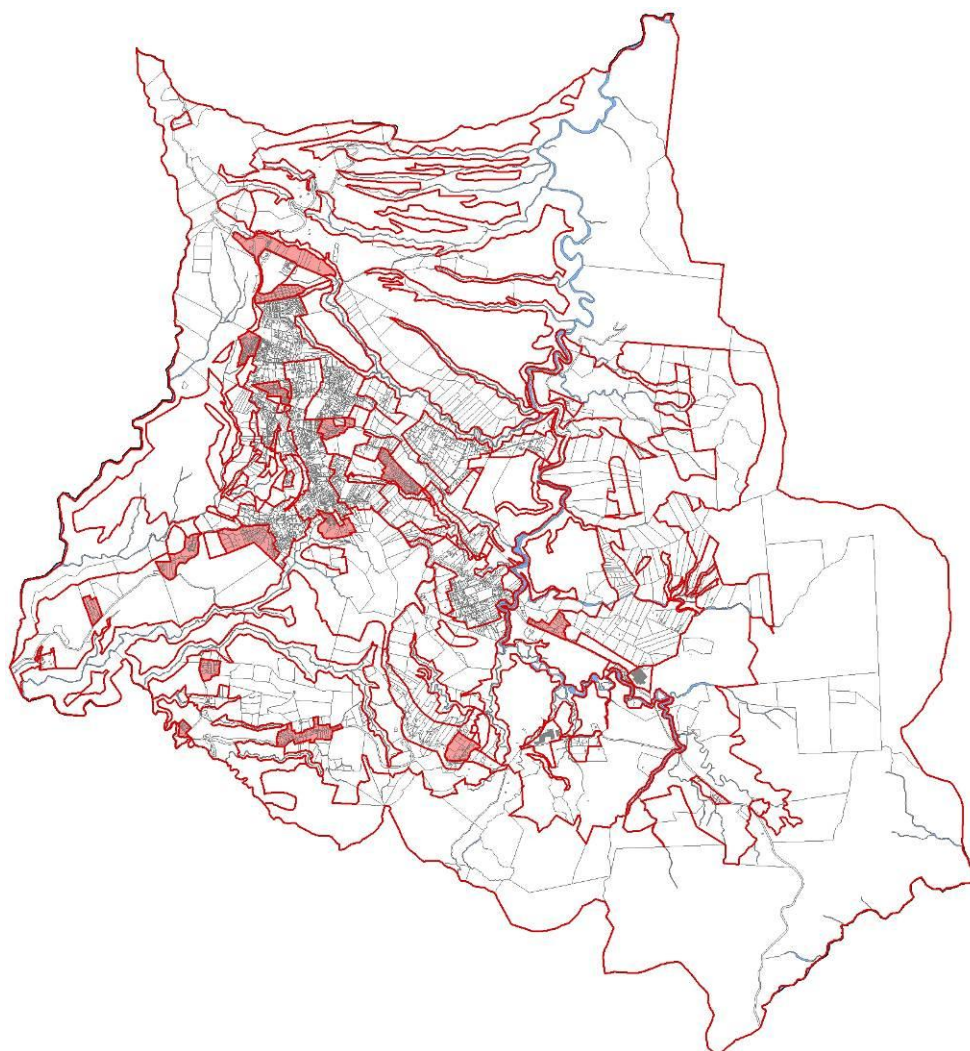
Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH2****Zone UH2 :**

La zone **UH2** regroupe les quartiers d'habitat individuel moins denses qu'en UH1, qui sont situés en extension du bourg ou qui constituent les différents cœurs de quartiers

plan de délimitation



ARTICLE UH2 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UH2 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les affouillements, exhaussements de sol à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UH2 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UH2 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE UH2 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UH2 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Dispositions particulières :

6-2-1 Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.

6-2-2 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH2 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règles générales :****7-1-1 Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :**

Si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres, Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres** minimum.

Si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est supérieure à 12 mètres, la construction peut s'implanter seulement sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait de l'autre limite. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres** minimum.

7-1-2 Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum.

7-1-3 implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum. Cette distance est portée à **6 mètres** en vis des ouvertures créant des vues directes.

7-2 Dispositions particulières :**7-2-1 Exception pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

7-2-2 Le cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et **3 mètres** sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH2 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH2 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **30%**.

9-2 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH2 10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UH2 11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :****▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UH2 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios

- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UH2 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Pour les terrains qui ne pourraient être raccordés au réseau d'assainissement collectif au regard du schéma directeur de l'assainissement, une surface non construite et non imperméabilisée de 30 m² au minimum doit être préservée pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC).
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH2 14 :

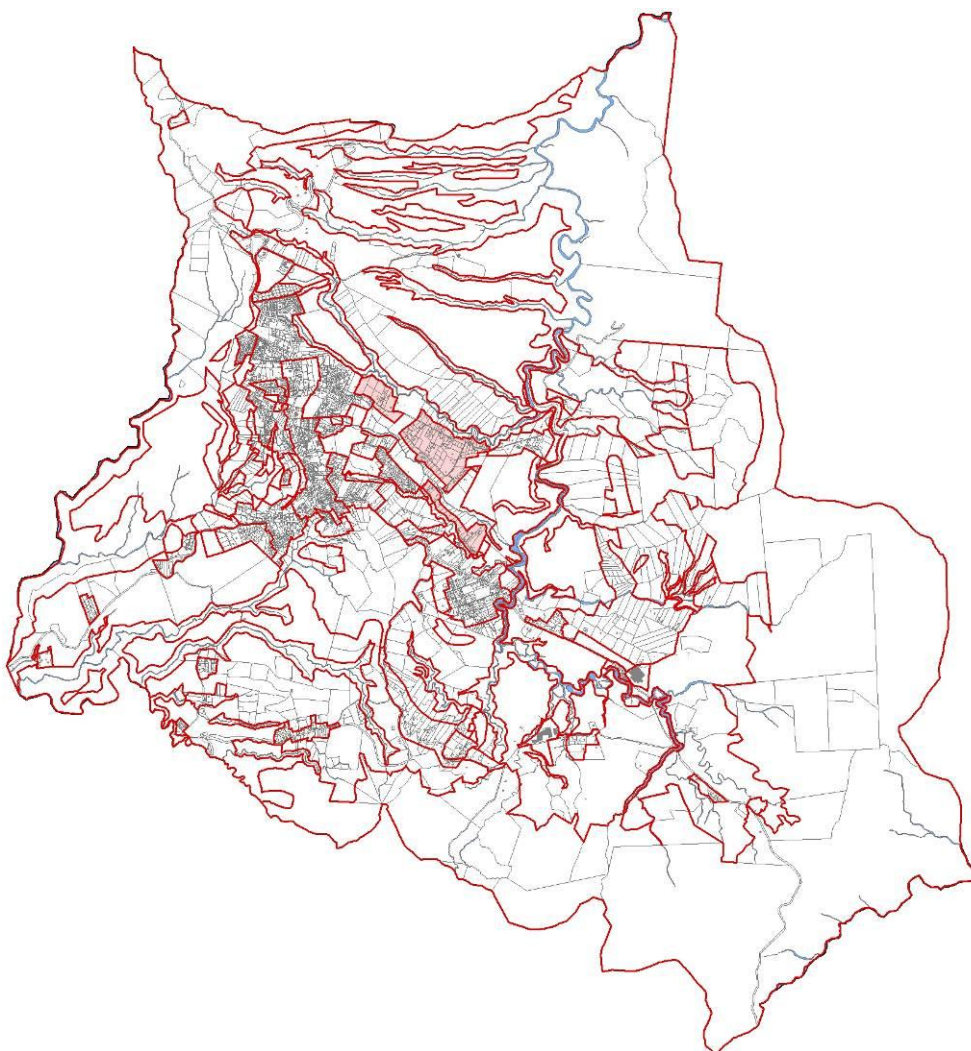
Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH3****Zone UH3 :**

La zone **UH3** correspond à la zone de Savane Petit qui bénéficie d'un règlement particulier car il s'agit d'une zone au caractère particulier à préserver.

plan de délimitation



ARTICLE UH3 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE UH3 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les affouillements, exhaussements de sol à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UH3 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UH3 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

ARTICLE UH3 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE UH3 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

6-2 Dispositions particulières :

6-2-1 Cas particulier des terrains situés en angle de rue :

La construction devra respecter une marge de recul de 5 mètres :

- Par rapport à l'alignement de la voie la plus large lorsque les voies sont de largeur inégale.
- Indifféremment par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre des voies lorsque les voies sont de largeur égale.
- Par rapport à l'autre voie, il n'est pas fixé de règle de recul.

6-2-2 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH3 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règles générales :****7-1-1 Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :**

Si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est inférieure ou égale à 12 mètres, Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres** minimum.

Si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est supérieure à 12 mètres, la construction peut s'implanter seulement sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait de l'autre limite. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter une distance égale à **4 mètres** minimum.

7-1-2 Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum.

7-1-3 implantation des constructions par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum. Cette distance est portée à **6 mètres** en vis des ouvertures créant des vues directes.

7-2 Dispositions particulières :**7-2-1 Exception pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) est implantée à moins de 4 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

Toutefois, au delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

7-2-2 Le cas particulier des constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et **3 mètres** sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m², la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH3 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

8-2-1 la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

8-2-2 Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH3 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à **25%**.

9-2 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE UH3 10 :**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

10-3-1 : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13).

10-3-2 : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE UH3 11 :**L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :****▪ Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UH3 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios

- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE UH3 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

- **55 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Pour les terrains qui ne pourraient être raccordés au réseau d'assainissement collectif au regard du schéma directeur de l'assainissement, une surface non construite et non imperméabilisée de 30 m² au minimum doit être préservée pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC).
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UH3 14 :
Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2AU**

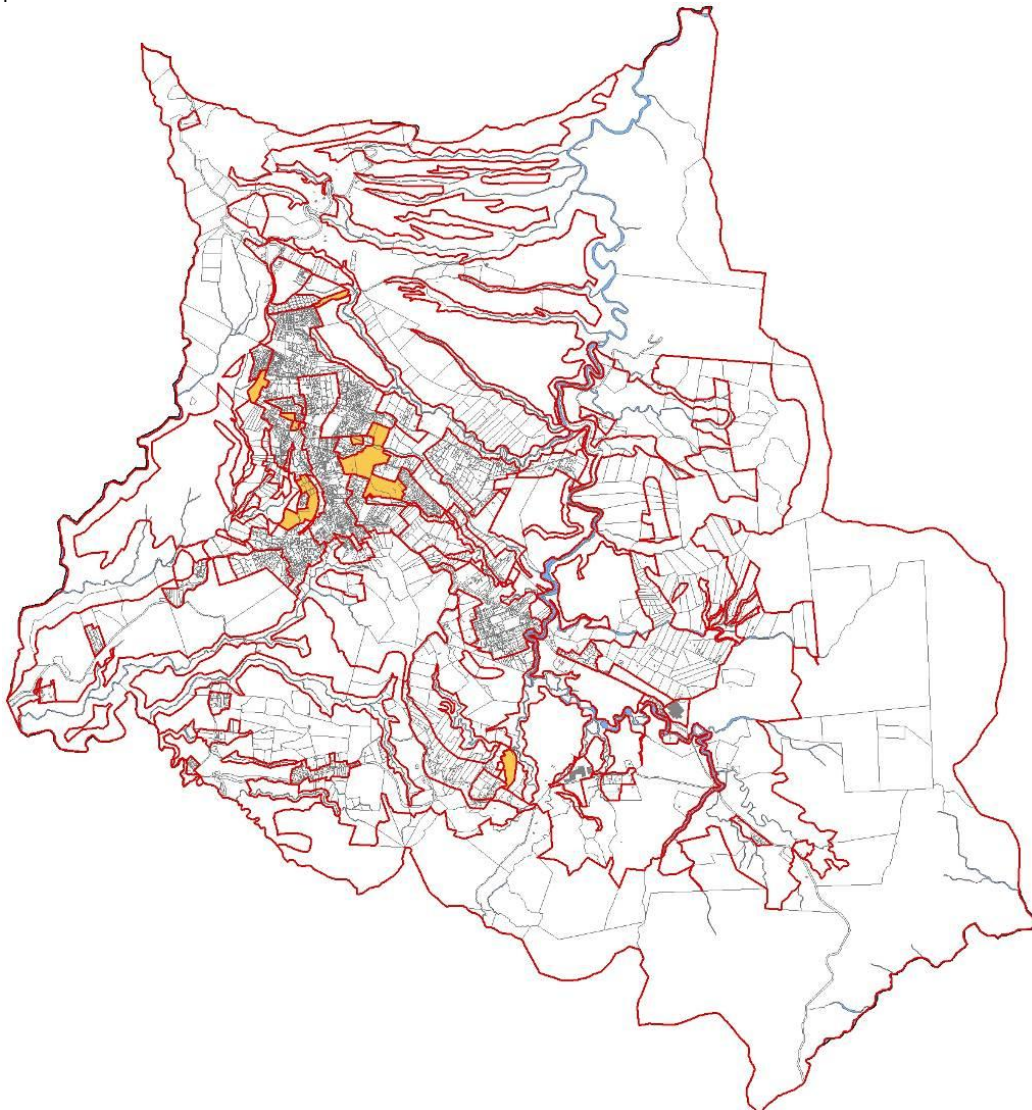
Les zones **2AU**, peu ou non équipées, ont pour vocation d'accueillir à court ou moyen terme l'urbanisation future de la commune sous forme d'opérations mixtes.

Les zones 2AU se situent à proximité immédiate du bourg.

Ces secteurs seront urbanisés dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble qui sera traduit dans le PLU sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'attente de la mise au point de ces différents projets, seule la réalisation d'un collège est admise sur un terrain propriété de la commune.

plan de délimitation



ARTICLE 2AU 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes formes de construction à l'exception des constructions et installations destinées à la réalisation d'un collège.

ARTICLE 2AU 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'attente de la mise au point des projets urbains seule la réalisation du projet de collège est autorisée. Toutefois il est rappelé que ces secteurs devront permettre d'accueillir des logements dans un objectif de mixité sociale, en conséquence en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme toute opération de construction se traduisant par la création de 5 logements et plus doit comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Article 2AU 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

Non réglementé.

Article 2AU 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2AU 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite à une distance égale à **4 mètres** au minimum.

ARTICLE 2AU 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 :

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 :

La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU14 :

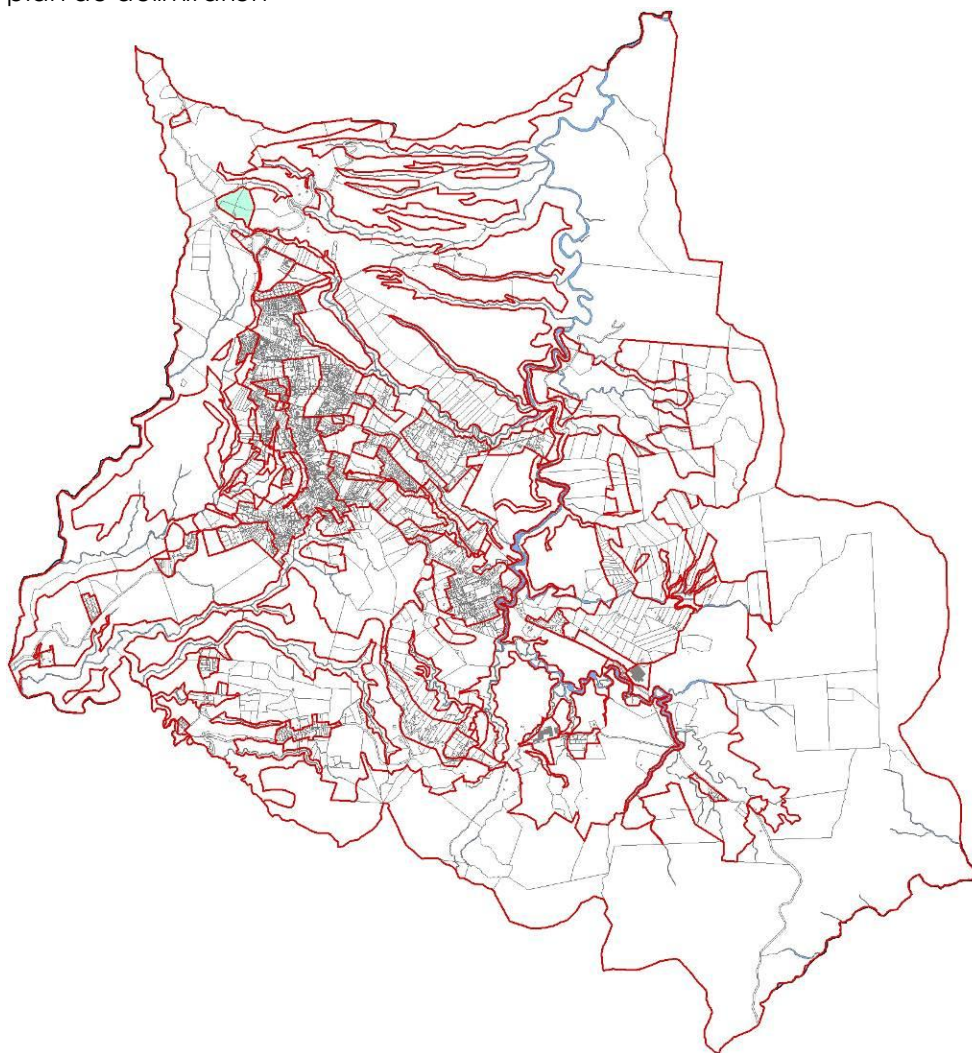
Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AUs**

La zone AUs au nord de la commune aura pour vocation d'accueillir des équipements de santé.

plan de délimitation



ARTICLE AUS 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce
- Les constructions destinées à l'industrie,
- L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE AUS 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

2-2 Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des autres modes d'occupations du sol autorisé.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Article AUS 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée

compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE AUS 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article AUS 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE AUS 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Par ailleurs en vis-à-vis des axes départementaux un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe doit être respecté.

ARTICLE AUS 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à **6 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières :

7-2-1 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-2 En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE AUS 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **6 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

ARTICLE AUS 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain

9-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE AUS 10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

ARTICLE AUS 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ **Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes

techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures et les portails :

Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains et naturels. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres** sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE AUS 12 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Nombre de places à réaliser :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE AUS 13 :**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales :**13-2-1 Les espaces libres**

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

13-2-2 Aires de stationnement :

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

ARTICLE AUS 14 :**Le coefficient d'occupation du sol**

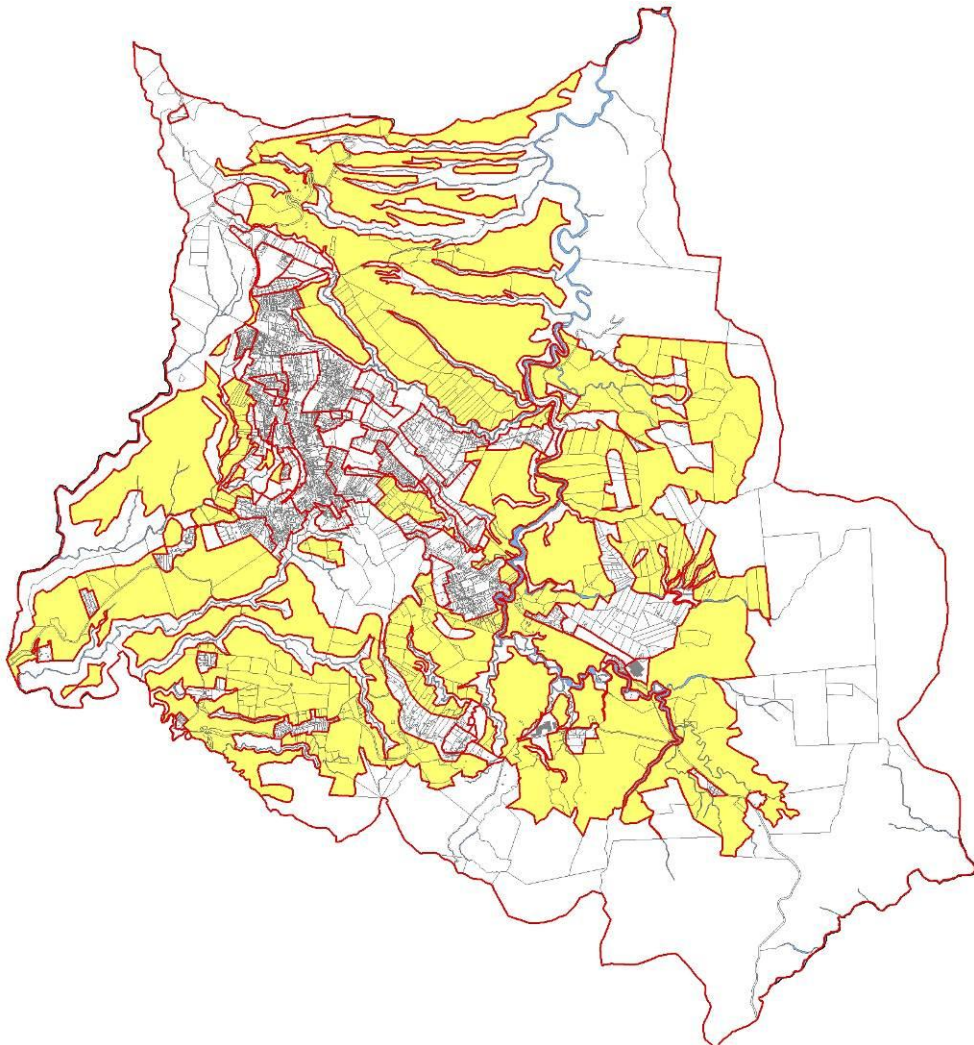
Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A1**

La zone **A1** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole qu'il convient de préserver de toute urbanisation autre qu'en lien avec l'activité agricole.

plan de délimitation



ARTICLE A1 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30% dans l'emprise construite.

ARTICLE A1 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les bâtiments à caractère fonctionnel, à condition qu'il s'agisse de bâtiments techniques pour lesquels l'utilité directe pour l'exploitation est admise, indépendamment des surfaces cultivées et à condition que la surface à construire soit en rapport avec les surfaces cultivées, les effectifs des élevages et le matériel utilisé pour l'exploitation.

2-2 Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement nécessaires au logement de l'exploitant qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de reconstruction dans la mesure où il s'inscrit dans le cadre d'activités d'élevage de bovins ou porcins naisseurs et qu'il s'agisse d'un exploitant dont c'est l'activité principale. La surface construite devra être limitée à 150 m² d'emprise au sol.

La réhabilitation sans création de surface de plancher des constructions à destination d'habitat existantes ayant une existence légale ;

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;

2-5 Les constructions liées à la transformation industrielle des productions agricoles, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante. Les constructions à destinations d'entrepôts à condition d'être directement et strictement liés à la transformation des productions agricoles autorisées et d'être situées dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments de transformation.

Conformément à l'article L341-7 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Article A1 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A1 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article A1 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

ARTICLE A1 6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Par ailleurs en vis-à-vis des axes départementaux un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe doit être respecté.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

ARTICLE A1 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières :**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-2 Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE A1 8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.****8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

ARTICLE A1 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination agricole.

9-2 L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **150 m²** pour les constructions à destination d'habitation autorisées à l'article 2.

ARTICLE A1 10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**).

ARTICLE A1 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

11-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE A1 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE A1 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ARTICLE A1 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

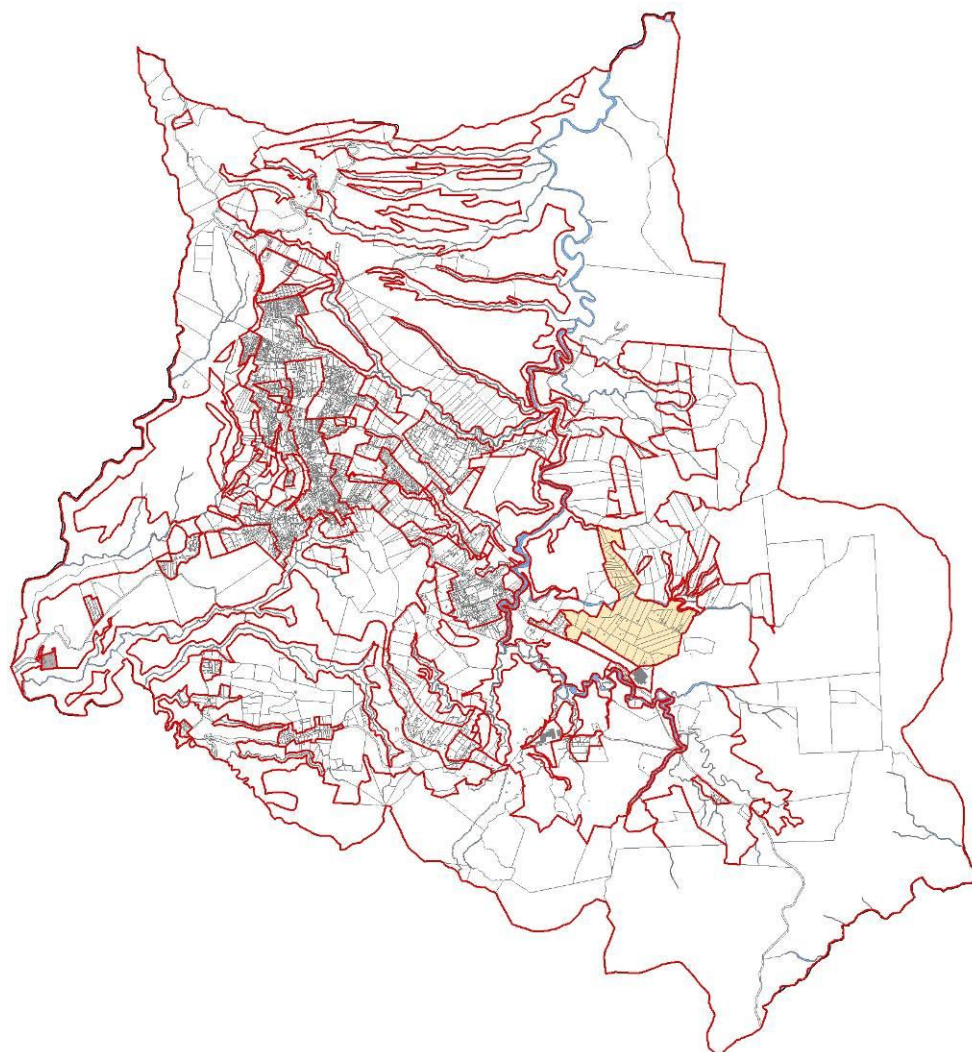
Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **A2**

La zone **A2** correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole où il convient d'encadrer strictement les possibilités d'urbanisation.

La zone A2 comprend un secteur A2a qui correspond à une ancienne distillerie. Il s'agit d'un élément du patrimoine historique et culturel de la commune. Les bâtiments existants doivent pouvoir être réhabilités et trouver une nouvelle affectation. Le site est identifié au titre de l'article R 123.12.2° du Code de l'urbanisme.

plan de délimitation



ARTICLE A2 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces, aux bureaux,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions destinées d'habitation, à l'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.
- Toute construction nouvelle située sur un terrain dont la pente naturelle est supérieure à 30% dans l'emprise construite.

ARTICLE A2 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être strictement liées au fonctionnement des activités agricoles et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol par exploitation.

La réhabilitation sans création de surface de plancher des constructions à destination d'habitat existantes ayant une existence légale ;

2-2 Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à condition qu'elles s'insèrent dans un projet d'agritourisme et qu'elles soient réalisées sur le site d'une exploitation agricole dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation et d'être exclusivement destinés à des gîtes.

La surface construite ne pourra excéder 150 m² maximum d'emprise au sol, en privilégiant l'aménagement de construction existante.

2-3 Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-4 Les aménagements, ouvrages et installations directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole ;

2-6 Les constructions liées à la transformation industrielle des productions agricoles, sous réserve qu'elles soient le complément direct d'une exploitation agricole existante. Les constructions à destinations d'entrepôts à condition d'être directement et strictement liés à la transformation des productions agricoles autorisées et d'être situées dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments de transformation.

2-7 Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier à condition d'être réalisées en zone **A2a** dans des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) identifiées sur le document graphique en application des dispositions de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L341-7 du Code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L341-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

Article A2 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A2 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 Eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :

4.2.1 Eaux usées

Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluviales

Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article A2 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

ARTICLE A2 6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Par ailleurs en vis-à-vis des axes départementaux un retrait de 12 mètres par rapport à l'axe doit être respecté.

6-2 Règles particulières :

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

ARTICLE A2 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **3 mètres** minimum.

7-2 Règles particulières :**7-2-1** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) est implantée à moins de 3 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres.

7-2-2 Les **installations nécessaires aux services publics** s'implantent en limite séparative ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE A2 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **3 mètres** en tout point.

8-2 Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes.

ARTICLE A2 9 :

L'emprise au sol des constructions

9-1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination agricole.

9-2 L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **150 m²** pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier.

9-3 Dans le secteur **A2a**, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (**XX/05/13**). Cette disposition ne concerne pas les constructions à usage agricole pour lesquelles le 9-1 s'applique.

ARTICLE A2 10 :

La hauteur maximale des constructions

10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

10-2 Règles générales :

La hauteur des constructions ne peut excéder **8,5 mètres** au point le plus haut.

10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**).

ARTICLE A2 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

11-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ **Les installations d'énergies alternatives**

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE A2 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire

communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2 Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

ARTICLE A2 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ARTICLE A2 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

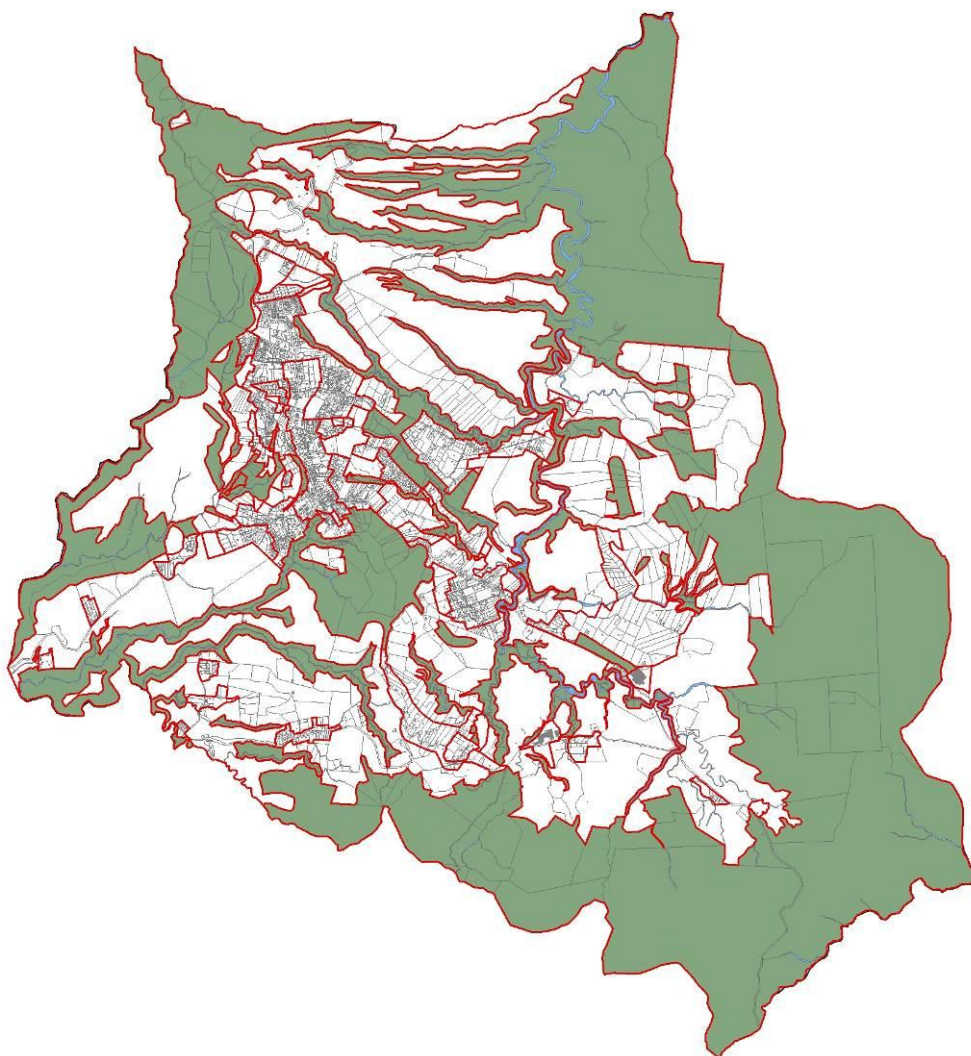
Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N1**

La zone **N1** est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation.

Elle comprend les grands espaces boisés et les espaces boisés en espace agricole (notamment les ravines).

plan de délimitation



ARTICLE N1 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'habitation, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires aux installations autorisées à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions et installations de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE N1 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés, les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics à condition d'être directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

Article N1 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé.

ARTICLE N1 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

Non réglementé.

Article N1 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

ARTICLE N1 6 :
L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N1 7 :
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N1 8 :
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE N1 9 :
L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N1 10 :
La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N1 11 :
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE N1 12 :
Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N1 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés à l'article 2 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

ARTICLE N1 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

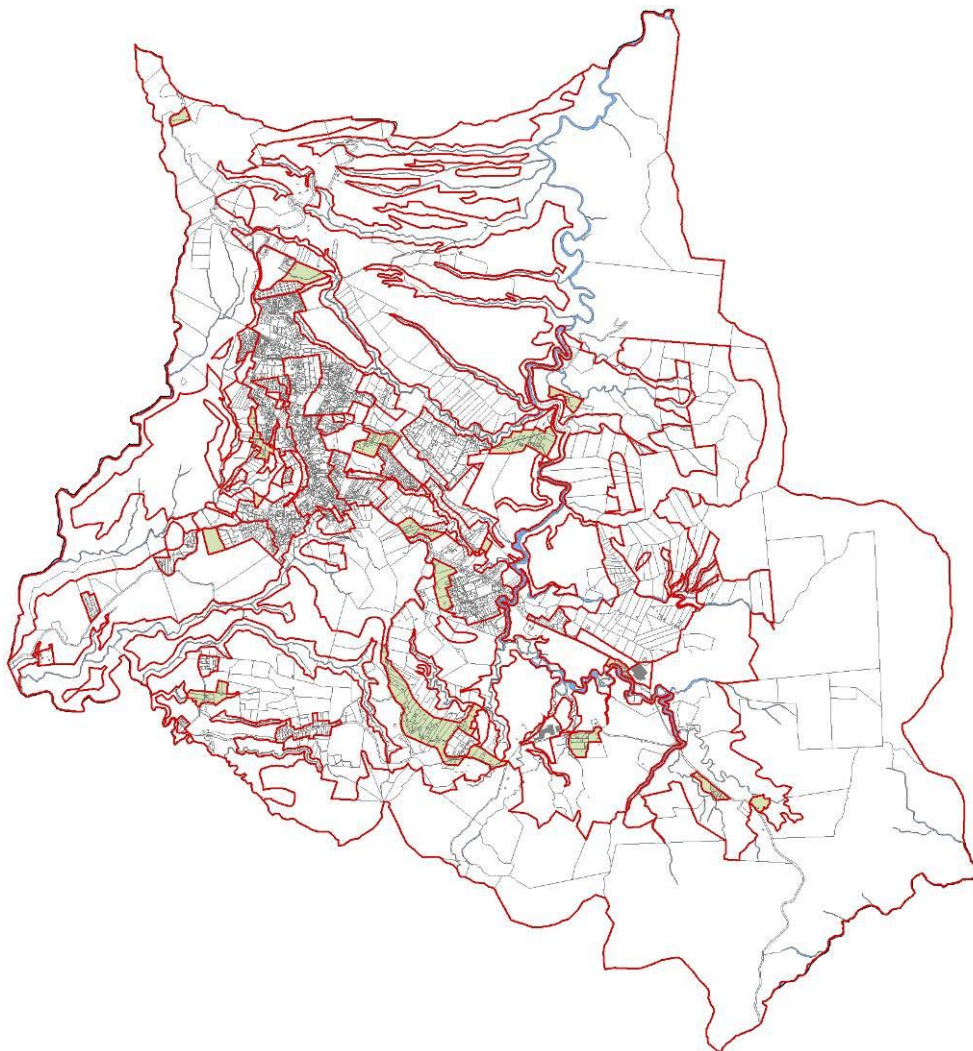
La zone **N2** est consacrée aux parties du territoire communal à dominante naturelle pour lesquels les possibilités d'urbanisation sont strictement encadrées.

La zone N2 correspond à des secteurs urbanisés aujourd'hui. Le règlement permet de prendre en compte l'urbanisation existante, et donne de petites possibilités d'évolution.

La zone N2 comprend 2 sous-secteurs :

- pour permettre la réalisation d'équipements, un secteur N2e est délimité, il correspond au projet de cimetière paysagé d'une part et à la réalisation de 2 stations d'épuration d'autre part.
- un second secteur est identifié, il s'agit du secteur N2t qui correspond à la partie par cet arboretum de CAP 21 et au domaine de l'Emeraude.

plan de délimitation



ARTICLE N2 1 :**Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines.

ARTICLE N2 2 :**Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2-1 Sont autorisés, les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics à condition d'être directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

2-2 Pour l'ensemble de la zone **N2** est admise la prise en compte des constructions existantes, y compris leur rénovation ainsi que la démolition/reconstruction à condition que l'emprise totale des constructions soit inférieure ou égale à l'emprise existante à date d'approbation du présent règlement (le **XX/05/13**) augmentée de 30%. Dans tous les cas une augmentation de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU jusqu'à 50 m² est autorisée.

2-3 A l'intérieur des secteurs **N2t** et **N2e** identifiés sur le document graphique sont autorisées sous condition les constructions et installations suivantes :

N2t : Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. Les constructions et installations nécessaires à l'accueil des visiteurs et aux activités de loisirs en lien avec l'environnement et la nature. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Domaine de l'Emeraude, ainsi que de CAP 21.

N2e : Les constructions et installations nécessaires aux services publics identifiés par les emplacements réservés : cimetière paysager, station d'épuration.

Article N2 3 :**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et 685-1 du Code Civil.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

3-2 Les voies nouvelles :

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N2 4 :**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 Assainissement :**4.2.1 Eaux usées**Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les constructions soient dotées d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

En attendant un futur réseau d'assainissement collectif, un dispositif compact doit être mis en place sur les petites parcelles.

4.2.2. Eaux pluvialesConditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Si l'infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales sont stockées avant rejet à débit régulé, dans le réseau des eaux pluviales.

4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4. Déchets ménagers et assimilés :

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Article N2 5 :**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Non réglementé.

ARTICLE N2 6 :**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Pour la zone N2 et le secteur N2t, les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises

Pour le secteur N2e, les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N2 7 :**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Pour la zone N2 et le secteur N2t, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de **4 mètres**.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respectant pas les dispositions ci-dessus, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises

Pour le secteur N2e, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres**.

ARTICLE N2 8 :**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

ARTICLE N2 9 :**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

- N2 : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'existant à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) augmentée de **30%** avec un minimum d'extension autorisée de 50 m²
- N2t : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%**.
- N2e : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%**.

ARTICLE N210 :**La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est fixée **6,5 mètres**.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13) ne respecte pas les dispositions fixées ci-dessus, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faitage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le XX/05/13).

ARTICLE N2 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

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

Dispositions générales à prendre en compte :

11-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

▪ Les toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La pente minimale doit être de 30%, une des pentes doit être orientée vers la voie.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures doivent être de couleur rouge pour toutes les constructions à l'exception des constructions destinées aux équipements publics qui doivent être bleues.

▪ Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

11-2 Les éléments techniques :

▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

▪ Les installations d'énergies alternatives

Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture, elles peuvent être réalisées :

- en toiture, dès lors qu'elles sont intégrées à la volumétrie de la construction et qu'elles ne réfléchissent pas la lumière ;
- en façade, dès lors qu'elles s'inscrivent dans le dessin général de la façade ou des éléments qui la composent.

De la même façon, les chauffe-eau solaires doivent être implantés de façon la plus discrète possible dans le volume de la construction et leur impact visuel doit être limité depuis l'espace public.

11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Les dispositions ci avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE N2 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes doivent être définies en fonction de la nature de la construction.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat:

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre ou studios
- 2 places pour les villas en location saisonnière et les bungalows de plus de 30m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m²** de surface de plancher.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

ARTICLE N2 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Pour la zone N2 :

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

ARTICLE N2 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

.

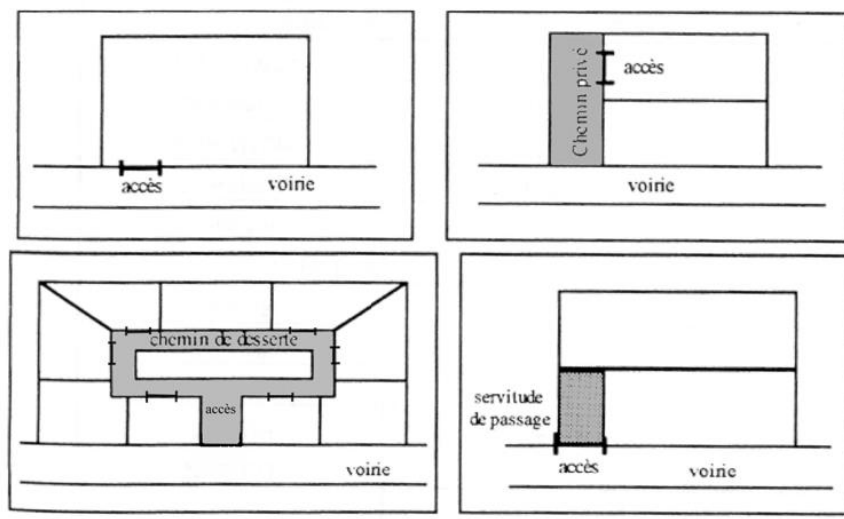
GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

En application de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

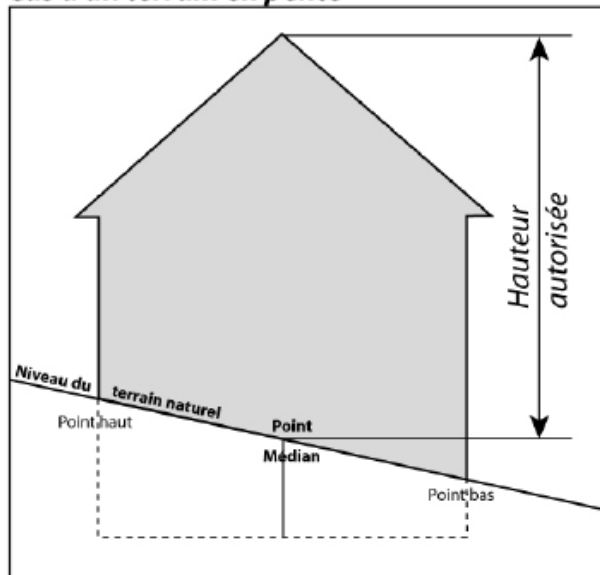
Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction. Sont non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques...

Cas d'un terrain en pente



- ☞ *La hauteur au faîtage se prend par rapport au terrain naturel avant terrassement (terrain tel qu'il existe pendant l'instruction de la demande de permis de construire).*
- ☞ *La hauteur à l'égout du toit est égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison par rapport au terrain remodelé après travaux.*

Immeuble bâti non conforme:

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

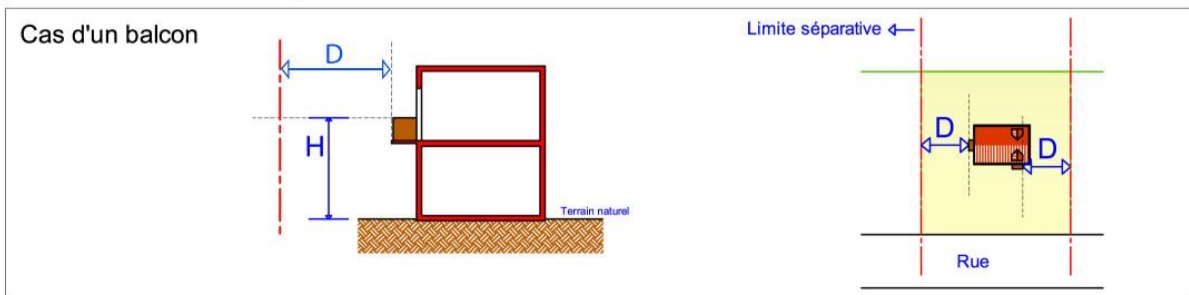
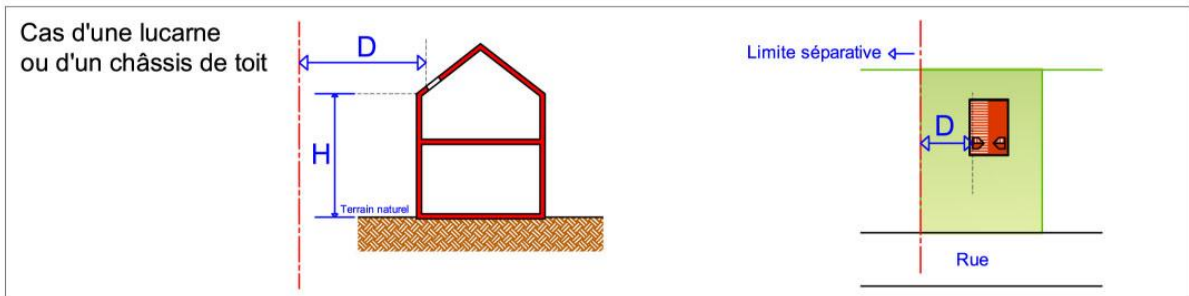
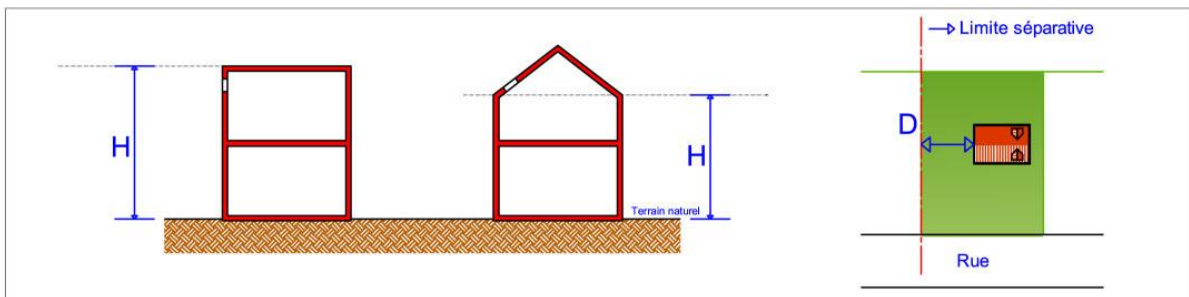
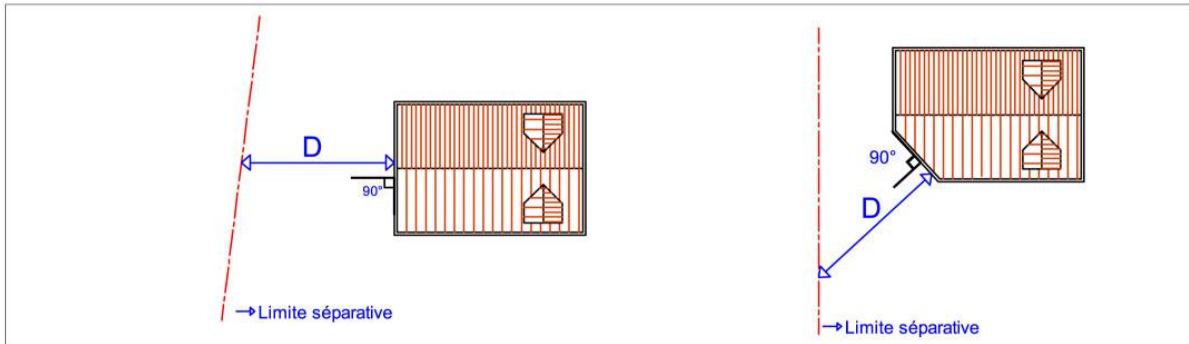
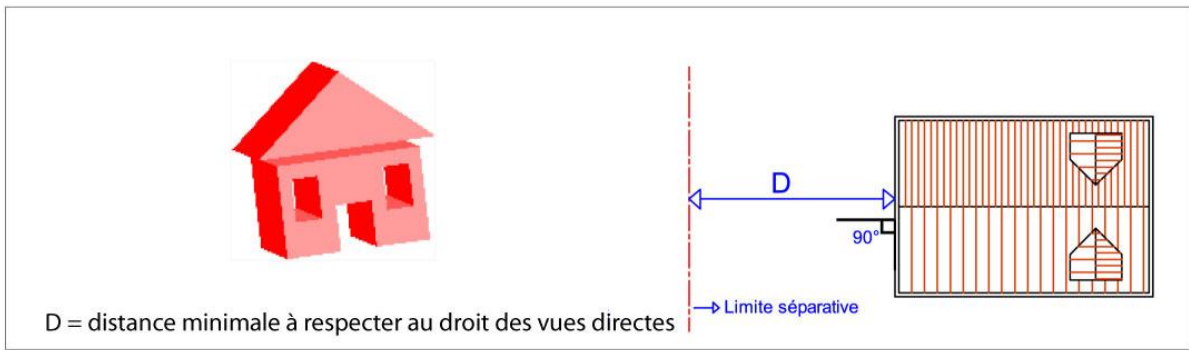
Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



Passage sur le fonds d'autrui:

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contiguës.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain bâti existant:

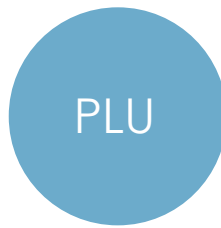
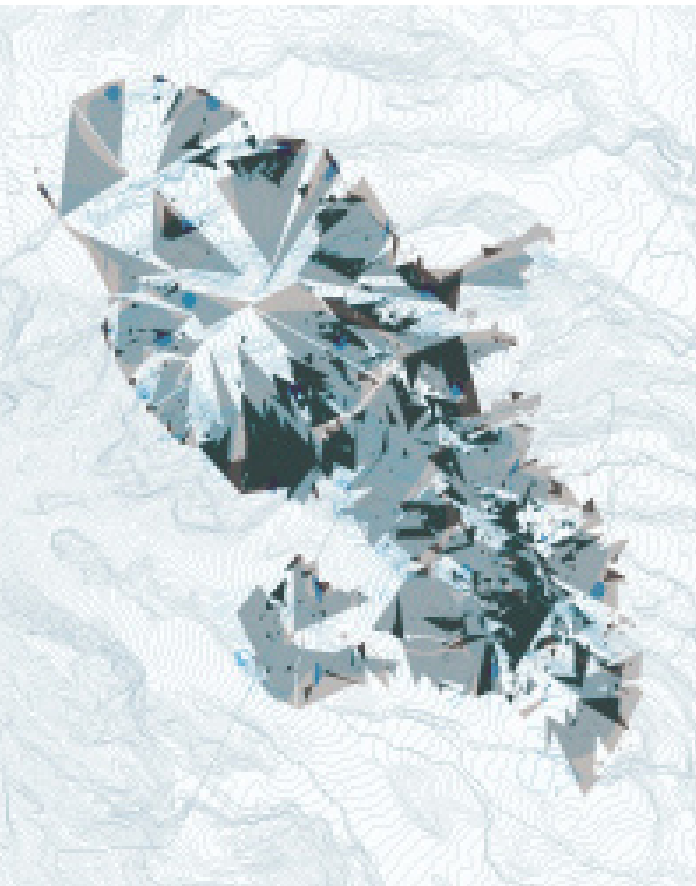
Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



1^{ère}

Révision

Allégée

Morne-Rouge



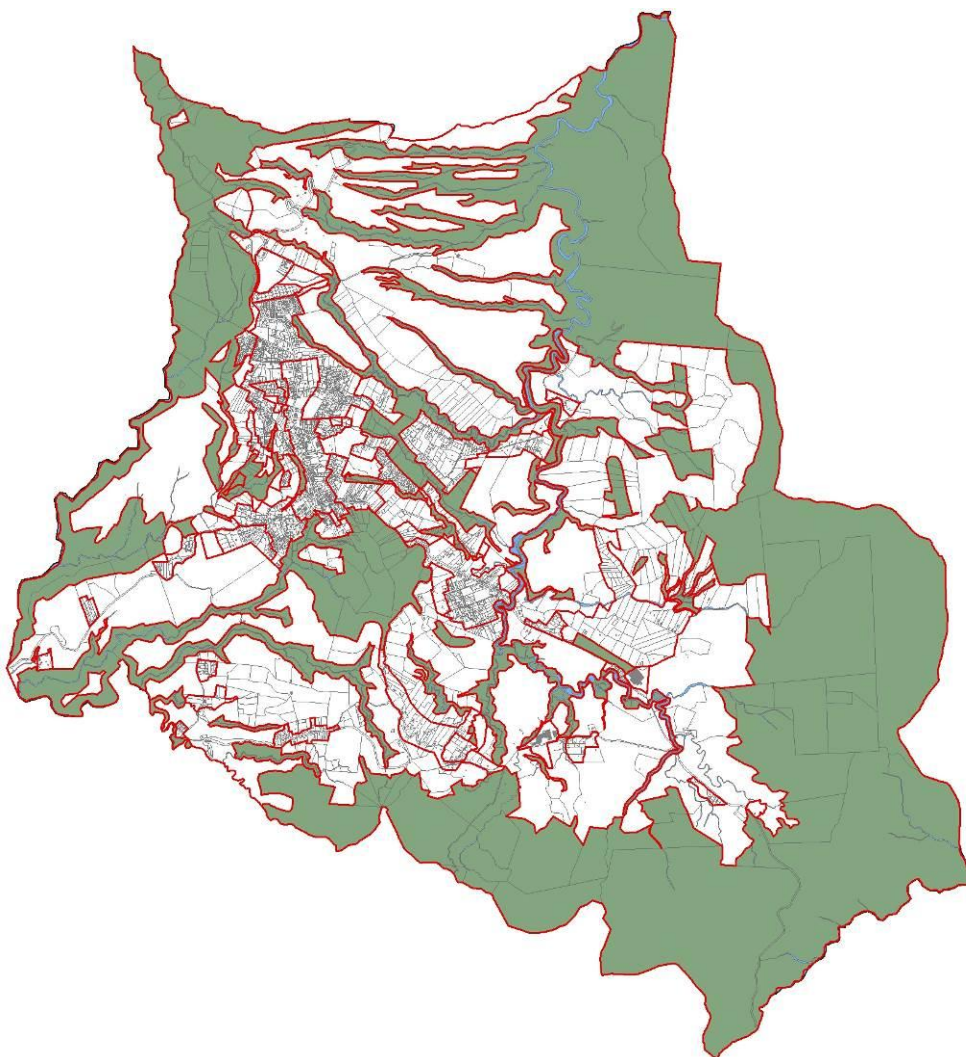
REGLEMENT DE LA ZONE N1

Prescrite le 13 mars 2017
Arrêtée le 05 octobre 2017
Enquête publique du 15/01 au 30/01/2018
Approuvée le 19 mars 2018

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **N1**

La zone **N1** est consacrée aux parties du territoire communal préservées de l'urbanisation.
Elle comprend les grands espaces boisés et les espaces boisés en espace agricole (notamment les ravines).
Elle comprend un secteur N1stei relatif à l'implantation d'une infrastructure de traitement des eaux industrielles.

plan de délimitation



ARTICLE N1 1 :

Les occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination d'habitation, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration, excepté sur le secteur N1stei autorisées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires aux installations autorisées à l'article 2,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- Les constructions et installations de toutes natures à moins de 10 mètres de la crête des berges des rivières et des ravines, excepté sur le secteur N1stei.

ARTICLE N1 2 :

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux services publics à condition d'être directement liés à la gestion de la fréquentation du public tels que les aires de stationnement, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols et qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone.

Sur le secteur N1stei, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration relatives à la gestion des effluents (bassin, cuve, tamis, canalisation, poste de relevage, presse, réacteur biologique) sont autorisées.

Le secteur étant soumis à des risques naturels, il est indispensable que les constructions et installations autorisées respectent les dispositions du PPRN.

Article N1 3 :

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

ARTICLE N1 4 :

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Non réglementé.

Article N1 5 :

Les superficies minimales des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE N1 6 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N1 7 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations autorisées à l'article 2 s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N1 8 :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE N1 9 :

L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N1 10 :

La hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N1 11 :

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

ARTICLE N1 12 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE N1 13 :

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les projets d'aménagement et d'installations autorisés à l'article 2 doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Sur le secteur N1stei, tout arbre arraché devra être compensé par la plantation d'un nouvel arbre, d'essence locale et similaire afin de ne pas nuire au maintien de la trame verte sur le secteur. L'introduction de nouvelles espèces est formellement interdite, notamment les plantes identifiées comme invasives.

ARTICLE N1 14 :

Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.