

Commune de **CUISERY**

DEPARTEMENT DE LA SAÔNE-ET-LOIRE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 – Règlement Document en date du Mars 2011

| | | |
|--|-------------------------|---------------|
| Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, | PLU approuvé le : | 19 juin 2000 |
| <i>(Nom prénom, Qualité)</i> | Révision prescrite le : | 11 avril 2008 |
| Pour copie conforme, Le Maire | Révision arrêtée le : | |



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| <u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u> | 3 |
| <u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u> | 9 |
| ZONE UA | 10 |
| ZONE UB | 18 |
| ZONE UC | 26 |
| ZONE UL | 34 |
| ZONE UX | 42 |
| <u>TITRE III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....</u> | 48 |
| ZONE 1AU | 49 |
| ZONE 2AU | 58 |
| <u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u> | 60 |
| ZONE A | 61 |
| <u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u> | 68 |
| ZONE N | 69 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CUISERY**.

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

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme

-

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21 000 DIJON – Tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 65 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du

lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

- L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

- L'article R111-13 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

- L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de Cuisery.

La zone **UB**, zone urbaine en périphérie du centre ancien dense et de type pavillonnaire

La zone **UC**, zone urbaine correspondant aux secteurs de faubourgs et hameaux

La zone **UL**, correspondant aux secteurs d'équipements. Elle est décomposée en trois secteurs :

- un secteur ULc, réservé aux aménagements et utilisation du sol liés au camping et au carvaning.
- un secteur ULm, réservé aux aménagements et utilisation du sol liés à des équipements collectifs medico ou sociaux (maison de retraite...)

- un secteur **ULs**, réservé aux aménagements et utilisation du sol liés à des équipements collectifs ou à l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone **UX**, zone d'activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Elle comprend deux secteurs :

- * un secteur **UXh**, réservé aux aménagements et utilisation du sol liés aux activités hôtelières et de restauration.
- * un secteur **UXp** où seuls les parkings sont autorisés

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte. Elle est décomposée en deux secteurs :

- * la zone **1AUb**, zone de développement à vocation d'habitat à court terme reprenant les règles de la zone UB
- * la zone **1AUc**, zone de développement à vocation d'habitat à court terme reprenant les règles de la zone UC

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera une évolution limitée.

Elle comprend un **NL** correspondant aux zones naturelles destinées à accueillir des équipements touristiques.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 DIJON – 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1) »*.

Conformément à l'article 7 du même décret *« ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles sont connaissance »*.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone qui comprend le centre ancien de Cuisery.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * L'aménagement de terrains de camping,
- * L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- * Les carrières,
- * Les dépôts de véhicules,
- * Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations du sol admises,
- * Les exploitations agricoles,
- * Les dépôts de matériaux.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les activités sont admises à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

De plus, dans le secteur de préservation des commerces au titre de l'article L123.1.7 bis du code de l'urbanisme,

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

Dans les secteurs couverts par les arrêtés préfectoraux des 30 mai 1996 et 29 juin 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les établissements industriels ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'une au moins des constructions d'une même parcelle devra être implantée sur la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Au niveau de la façade sur rue, la construction devra être implantée sur l'une au moins des limites séparatives latérales de la même parcelle, dans la mesure où les constructions existantes le permettent.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans le cas suivant :

* les constructions qui n'ont pas de façade sur rue

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec les constructions voisines.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles architecturales.

Pour toutes les autres constructions.

Les constructions qui représentent le patrimoine de l'architecture locale traditionnelle telles que : les habitations, les garages et leurs annexes ainsi que tous les éléments de construction qui en font le caractère comme les jeux de toitures et auvents, les lucarnes, les escaliers extérieurs et perrons, les murs en pierres apparentes, les encadrements des ouvertures, les murs et murettes de clôtures en pierre, les portails, etc ... doivent être conservés et leur restauration s'effectuer en respectant autant que faire se peut les modes de constructions de l'époque à laquelle elles ont été édifiées. Les saillies, marches d'escaliers, perrons et murettes existantes en emprise sur le domaine public s'ils doivent être conservés seront entretenus en bon état.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis. Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture

contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra lorsque cela est rendu nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.
- Les buttes de terre sont interdites.
- Les aménagements extérieurs de terrasses seront réalisés au moyen de murs de soutènement dont la hauteur ne dépassera pas 1,30 m.

2. Couverture

- La pente des toits des bâtiments principaux devra être comprise entre 35% et 45% ou plus de 70%.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux.
- Les toitures terrasses non végétalisées
- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Toute lucarne, sauf les baies intégrées à la pente du toit, sur les toits dont la pente est comprise entre 35% et 45%.
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admises que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sous réserve :
 - que leur superficie n'excède pas 10 % de la surface du pan de toiture où elles sont intégrées,
 - qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

SONT ADMIS :

- Les toitures à un seul pan sur les bâtiments annexes lorsqu'ils sont accolés à un bâtiment ou lorsqu'ils s'appuient sur une limite séparative.
- Les débords de toiture en pignon s'ils sont limités à un chevron de rive ou à une tuile de rive.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Matériaux de couverture

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.
- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et présenter un ton nuancé.
- La couverture des bâtiments d'activité dont l'emprise au sol excède 200 m² pourra être réalisée en bacs acier sombre et mat ou en fibro-ciment teinté.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive.
- Les rives en zinc, inox et matières plastiques.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Façades et parements de façades

- Les façades enduites présenteront un aspect de type finition gratté ou taloché fin.
- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs.
- Les façades pourront être peintes au moyen d'un badigeon de chaux ou équivalent appliqué à la brosse de ton conforme au nuancier annexé au règlement.
- Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, ... et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.
- Les balcons sont autorisés avec un débord ne dépassant pas 70 cm et dont la longueur n'excède pas 70 cm de part et d'autre de l'ouverture.
- Les balcons et galeries couvertes courant sur la façade et desservant plusieurs ouvertures sont autorisés.
- Les fenêtres devront être plus hautes que larges aux étages ordinaires.
- Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour.
- Dans les autres cas, les percements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade.
- Les volets devront présenter un aspect de bois, pleins ou persiennés en bois lazuré foncé ou peint.
- Les volets roulants sont autorisés en bois même en PVC et aluminium. On veillera à ce que le coffre du volet soit parfaitement intégré à la baie.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

5. Clôtures

- Les murs séparatifs en pierre ou enduits devront être traités dans le même esprit que la façade principale.

- Les clôtures sur espaces publics, à l'alignement, d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2,00 m seront réalisées soit :
 - au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum.
 - au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale).
 - au moyen d'un mur bahut réalisé soit en pierre soit en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 0,60 m et surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
- La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.
- L'arase des murs sera horizontale ou suivra la pente du terrain naturel.
- Les portails présenteront un aspect de bois peint ou lazuré, ou de ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.
- Les clôtures en limite séparative pourront être réalisées au moyen d'un mur de 1,50 m de hauteur maximum ou au moyen d'une haie de 2,00 m de hauteur maximum à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Dans le cas de création d'un nouveau logement, il est exigé l'aménagement d'une aire de stationnement nouvelle.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'article L111.6.1

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine en périphérie du centre ancien dense et de type pavillonnaire.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * L'aménagement de terrains de camping,
- * L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- * Les carrières,
- * Les dépôts de véhicules,
- * Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations du sol admises,
- * Les exploitations agricoles,
- * Les dépôts de matériaux.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs couverts par les arrêtés préfectoraux des 30 mai 1996 et 29 juin 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation

acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans le cas d'opération de 5 logements ou plus, lorsque le tènement est longé par plusieurs voies, il pourra être exigé un maillage automobile ou piéton.

2 – Voirie

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

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

Les voies publiques et privées nouvellement créées desservant plus de deux constructions doivent avoir une plateforme de 7m de large minimum.

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

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les établissements industriels ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou R+2 dans le cas de l'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles architecturales.

Pour toutes les autres constructions.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les talus, buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15% en plus de la pente naturelle.
- les murets de soutènement sont limités à une hauteur de 1,30 m.

2. Couverture

- La pente des toits des bâtiments principaux devra être comprise entre 35% et 45% ou plus de 70%.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux et annexes si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses non végétalisées
- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans dont les proportions seront rectangulaires et étirées en hauteur.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Matériaux de couverture

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.

- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et présenter un ton nuancé.
- La couverture des bâtiments d'activité dont l'emprise au sol excède 200 m² pourra être réalisée en bacs acier sombre et mat ou en fibro-ciment teinté.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Façades et parements de façades

- Les enduits de façade de couleurs vives sont interdits. Ils présenteront un aspect grattés ou talochés.
- Les enduits talochés peints sont autorisés.
- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs.

Bâtiments annexes :

Les façades et toitures des bâtiments annexes, garages, etc... seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

5. Clôtures

- Les clôtures à l'alignement sur domaine public, seront d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 2,00 m devront être réalisées soit :
 - au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum de hauteur maximum 1,20 m.
 - au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale) de hauteur maximum 1,20 m.
 - les murs pourront être surmontés d'une grille à barreaudages vertical ou d'une palissade en bois.
 - au moyen d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'arase des murs sera soit horizontale, soit suivra la pente du terrain naturel.

- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'activités ou de commerces, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« 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. »

Rappel de l'article L111.6.1

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du

code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10%, au moins, de la surface non bâtie sera traitée en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70.

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux secteurs de faubourgs et hameaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * L'aménagement de terrains de camping,
- * L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- * Les carrières,
- * Les dépôts de véhicules,
- * Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations du sol admises,
- * Les exploitations agricoles,
- * Les dépôts de matériaux.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

De plus, dans le secteur de préservation du paysage autour du château de Montrevost repéré au titre de l'article L123.1.5. 7° du code de l'urbanisme,

Les bâtiments de l'ancienne ferme doivent être restaurés et réhabilités avant toute nouvelle construction dans ce secteur.

Dans les secteurs couverts par les arrêtés préfectoraux des 30 mai 1996 et 29 juin 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans le cas d'opération de 5 logements ou plus, lorsque le tènement est longé par plusieurs voies, il pourra être exigé un maillage automobile ou piéton.

2 – Voirie

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

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

Les voies publiques et privées nouvellement créées desservant plus de deux constructions doivent avoir une plate forme de 7m de large minimum.

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

ARTICLE UC 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur.

La filière d'assainissement utilisée devra être compatible avec la nature et la topographie du terrain.

Les établissements industriels ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE UC 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantés à plus de 5m de la limite d’emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.
- La reconstruction à l’identique après sinistre sur l’emprise des fondations antérieures.
- L’extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l’implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture ou de bonne intégration à l’ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L’implantation en limite séparative est possible pour les constructions dont la hauteur (mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement au point le plus élevé de la construction de cheminées et autres ouvrages techniques exclus) est inférieure à 4m.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.
- La reconstruction à l’identique après sinistre sur l’emprise des fondations antérieures.
- L’extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l’implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture ou de bonne intégration à l’ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'éégout du toit ou R+1 dans le cas de l'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles architecturales.

Pour toutes les autres constructions.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les talus, buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15% en plus de la pente naturelle.
- les murets de soutènement sont limités à une hauteur de 1,30 m.

2. Couverture

- La pente des toits des bâtiments principaux devra être comprise entre 35% et 45% ou plus de 70%.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux et annexes si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses non végétalisées
- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans dont les proportions seront rectangulaires et étirées en hauteur.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Matériaux de couverture

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.
- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et présenter un ton nuancé.
- La couverture des bâtiments d'activité dont l'emprise au sol excède 200 m² pourra être réalisée en bacs acier sombre et mat ou en fibro-ciment teinté.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Façades et parements de façades

- Les enduits de façade de couleurs vives sont interdits. Ils présenteront un aspect grattés ou talochés.
- Les enduits talochés peints sont autorisés.
- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs.

Bâtiments annexes :

Les façades et toitures des bâtiments annexes, garages, etc... seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

6. Clôtures

- Les clôtures à l'alignement sur domaine public, seront d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 2,00 m devront être réalisées soit :
 - au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum de hauteur maximum 1,20 m.
 - au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale) de hauteur maximum 1,20 m.
 - les murs pourront être surmontés d'une grille à barreaudages vertical ou d'une palissade en bois.

- au moyen d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'arase des murs sera soit horizontale soit suivra la pente du terrain naturel.

- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activité(s) concernée(s).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Logement locatifs financés avec un prêt aidés de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« 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. »

Rappel de l'article L111.6.1

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30%, au moins, de la surface des espaces non bâtis seront traités en espace vert.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Elle correspond aux secteurs d'équipements. Elle comprend trois secteurs :

- ULc, secteur réservé aux aménagement et utilisation du sol liés au camping et au caravanning.
- ULm, secteur réservé aux aménagements et utilisation du sol liés à des équipements collectifs medico ou sociaux (maison de retraite...)
- ULs, secteur réservé aux aménagements et utilisations du sol liés à des équipements collectifs ou à l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur ULc

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de camping de caravanning ou à des activités de loisirs en lien avec le camping ou le caravanning.

Dans le secteur ULm

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs médico, sociaux ou liés aux personnes âgées.

Dans le secteur ULs

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs¹ ou à l'aire d'accueil des gens du voyage.

¹ "Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes*, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux communaux, intercommunaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique."

Dans tous les secteurs

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont strictement nécessaires à la direction, à la surveillance et au gardiennage des installations admises.

Dans le secteur ULc

- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles ne conduisent pas à une augmentation de la capacité d'accueil de la population exposée aux risques d'inondation. En dehors, des zones inondables, des aménagements pourront être autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 – Voirie

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

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

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

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en recul.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles architecturales.

Pour toutes les autres constructions.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les talus, buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15% en plus de la pente naturelle.
- les murets de soutènement sont limités à une hauteur de 1,30 m.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux et annexes si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses non végétalisées
- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans dont les proportions seront rectangulaires et étirées en hauteur.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

2. Matériaux de couverture

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.
- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et être nuancée.

- La couverture des bâtiments dont l'emprise au sol excède 200 m² pourra être réalisée en bacs acier sombre et mat ou en fibro-ciment teinté.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Façades et parements de façades

- Les enduits ou bardage en façade de couleurs vives sont interdits. Ils présenteront un aspect grattés ou talochés.

- Les enduits talochés peints sont autorisés.

Bâtiments annexes :

Les façades et toitures des bâtiments annexes, garages, etc... seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Clôtures

- Les clôtures à l'alignement sur domaine public, seront d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 2,00 m devront être réalisées soit :

- au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum de hauteur maximum 1,20 m.

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale) de hauteur maximum 1,20 m.

- les murs pourront être surmontés d'une grille à barreaudages vertical ou d'une palissade en bois.

- au moyen d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'arase des murs sera soit horizontale sans décrochement soit suivra la pente du terrain naturel.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces utilisées restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« 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. »

Rappel de l'article L111.6.1

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbres pour six places de stationnement.

10% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.

La surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » sont comptées dans ces 10%.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Pas de COS.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle correspond essentiellement à la zone d'activité de l'ancien aérodrome, mais aussi aux divers sites d'activités importants dispersés dans le territoire de la commune.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur **UXh**, correspondant à une activité de restauration existante le long de la RD975. Dans ce secteur ne seront autorisés que les aménagements et utilisation du sol liés à l'activité hôtelière ou de restauration.
- Un secteur **UXp** où seuls les parkings autorisés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le secteur **UXh** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'activité hôtelière ou de restauration, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur **UXp** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux aménagements de stationnement.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Sont notamment admise les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions liées à la réalisation d'équipement d'infrastructure.
- Les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires, à la surveillance et au gardiennage des installations admises dans cette zone sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les installations et travaux divers

- Les exhaussements et affouillements du sol.
- toute construction liée au fonctionnement du service aéronautique,
- Les hôtels et les restaurants.

2 – Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitations ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Dans les secteurs couverts par les arrêtés préfectoraux des 30 mai 1996 et 29 juin 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique.
- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent, du présent document d'urbanisme (pièces 2b – orientations particulières d'aménagement).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 – Voirie

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

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

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

Dans les lotissements ou pour desservir plus de deux activités les voiries nouvellement créées doivent avoir une plateforme d'une emprise de 8m minimum.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les établissements industriels ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la filière recommandée sur le secteur, adapté aux caractéristiques du terrain et à l'importance de la construction.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être directement raccordé à un réseau public futur.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Au Nord de la RD975, les constructions doivent s'implanter selon un retrait minimum de 30 m. par rapport à l'axe de la RD975.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Si la parcelle voisine est en zone UX : les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5m de cette limite.

- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX : les constructions doivent être implantées à plus de 10m de la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel avant terrassement jusqu'au point le plus élevé de la construction, cheminées et autres ouvrages techniques exclus, est limitée à 15m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement aux limites d'emprise publique.

Lorsque le programme comprend un ensemble de bureaux, ceux-ci seront implantés de préférence en façade regardant le domaine public.

Les bâtiments annexes, logements, locaux de gardiennage, ... ainsi que les autres éléments techniques non intégrés au bâtiment principal seront regroupés et feront l'objet d'un projet architectural et paysager d'ensemble.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant dans leur composition et leurs emplacements que dans leurs matériaux. Les aires de stockage devront être masquées afin de n'être pas visible depuis le domaine public -haie ou mur enduit ou bardage.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit.

Le bâtiment utilisera soit du béton, de la brique de terre cuite ou de béton, des parpaings enduits, du bois, soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium, etc ...).

La couverture sera de teinte foncée et mate. Les toitures végétalisées sont admises. Le chéneau sera masqué par un acrotère pour les bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 200 m².

Les enseignes accrochées à la façade ne débordent pas de l'acrotère. Les totems détachés du bâtiment sont autorisés.

Tous les autres bâtiments nécessaires aux activités (bâtiments annexes, logements de fonction) seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs de clôtures en limite séparative seront traités avec soin et auront une hauteur maximum de 2,00 m. Les clôtures sur espaces publics seront réalisées au moyen de grillage à maille rectangulaire et à montant intégrés d'une hauteur de 2,00 m.

Le long de la RD 975 :

- Lorsque le programme comprend un ensemble de bureaux ou de surfaces commerciales, ceux-ci seront obligatoirement ouverts sur la RD 975.

- Les constructions seront réalisées au moyen de bardages métalliques verticaux.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces utilisées restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement.

10% minimum de la surface du tènement sera traité en espace vert.

La surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces 10%.

Dans le secteur du Bois Bernoux, une bande de végétation de 40m de profondeur sera maintenu entre la zone UX et le chemin (voir plan de zonage).

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de COS.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

Elle comprend un secteur 1AUb qui respecte les règles de la zone UB.

Elle comprend un secteur 1AUc qui respecte les règles de la zone UC.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * L'aménagement de terrains de camping,
- * L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- * Les carrières,
- * Les dépôts de véhicules,
- * Les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations du sol admises,
- * Les exploitations agricoles,
- * Les dépôts de matériaux.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipement d'infrastructure et celles à usage d'équipement collectif.

- Les autres constructions et les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les installations classées sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après.
- Les installations et travaux divers

2 – De plus, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations particulières d'aménagement).
- Les activités, sont admises à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 – Voirie

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

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

Les voies publiques et privées nouvellement créées desservant plus de deux constructions doivent avoir une plateforme de 7m de large minimum.

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

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les établissements industriels ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des rues et des places et autour des placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUc: la hauteur des constructions, mesurées du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, est limité à 6m ou R+1 dans le cas de l'habitation.

1AUb : la hauteur des constructions, mesurée du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, est limitée à 9m ou R+2 dans le cas de l'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et aménagements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles architecturales.

Pour toutes les autres constructions.

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les talus, buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15% en plus de la pente naturelle.

- les murets de soutènement sont limités à une hauteur de 1,30 m.
- La pente des toits des bâtiments principaux devra être comprise entre 35% et 45% ou plus de 70%.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux et annexes si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses non végétalisées
- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans dont les proportions seront rectangulaires et étirées en hauteur.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

2. Matériaux de couverture

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.
- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et présenter un ton nuancé.
- La couverture des bâtiments d'activité dont l'emprise au sol excède 200 m² pourra être réalisée en bacs acier sombre et mat ou en fibro-ciment teinté.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Façades et parements de façades

- Les enduits de façade de couleurs vives sont interdits. Ils présenteront un aspect grattés ou talochés.
- Les enduits talochés peints sont autorisés.
- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs.

Bâtiments annexes :

Les façades et toitures des bâtiments annexes, garages, etc... seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Clôtures

- Les clôtures à l'alignement sur domaine public, seront d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 2,00 m devront être réalisées soit :

- au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum de hauteur maximum 1,20 m.
- au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale) de hauteur maximum 1,20 m.
- les murs pourront être surmontés d'une grille à barreaudages vertical ou d'une palissade en bois.
- au moyen d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'arase des murs sera soit horizontale, soit suivra la pente du terrain naturel.

- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour les constructions à usage d'activités ou de commerces, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« 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. »

Rappel de l'article L111.6.1

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Un espace libre commun récréatif, égal à 10% de la surface totale doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies. En tout état de cause, il doit être fonctionnel pour les habitants.

La surface de places de stationnement « vertes » sont comptées dans ces 10%.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1AUb : Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,70

1AUc : Le Coefficient d'Occupation du sol est fixé à 0,30

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du P.L.U..

La zone 2AU au lieu-dit « Les Colombiers » sera ouverte à l'urbanisation quand toutes les zones 1AU seront aménagées (ensemble des voiries et des réseaux réalisés).

La zone 2AU au lieu-dit « La Croze » ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à partir du moment où la plus grande partie de la zone 1AU voisine sera aménagée (ensemble des voiries et des réseaux réalisés).

La zone 2AU au lieu-dit « Le Sochet » ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à partir du moment où la plus grande partie de la zone 1AU voisine sera aménagée (ensemble des voiries et des réseaux réalisés).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors des extensions mesurées, des changements de destinations et de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU.2 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 – Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipement d'infrastructure.

2 - Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elle respectent les conditions ci-après :

Néant

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5

Non réglementé.

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription particulière.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1– Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les bâtiments d'élevage et de stockage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines et des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Dans le secteur couvert par les arrêtés préfectoraux des 30 mai 1996 et 29 juin 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,

- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêne la circulation générale sur la voie.

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

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

Le projet peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (art. L.111-5 du Code de l'Urbanisme).

2 – Voirie

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'un établissement de branchement au réseau public, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux interdite.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5m de la limite d'emprise ou celle qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions, mesurée du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, est limitée à 6m.

Pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur des constructions mesurée du terrain naturel avant terrassement au point le plus haut du bâtiment (cheminées et ouvrages techniques exclus) est limitée à 12m.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements d'infrastructure, et les silos.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les constructions à usage d'habitation

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les talus, buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15% en plus de la pente naturelle.
- les murets de soutènement sont limités à une hauteur de 1,30 m.

2. Couverture

- La pente des toits des constructions à usage d'habitation devra être comprise entre 35% et 45% ou plus de 70%.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux et annexes si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses non végétalisées
- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans dont les proportions seront rectangulaires et étirées en hauteur.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Matériaux de couverture (**uniquement pour les constructions à usage d'habitat**)

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.
- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et présenter un ton nuancé.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Façades et parements de façades (**uniquement pour les constructions à usage d'habitat**)

- Les enduits de façade de couleurs vives sont interdits. Ils présenteront un aspect grattés ou talochés.
- Les enduits talochés peints sont autorisés.

- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs.

Bâtiments annexes :

Les façades et toitures des bâtiments annexes, garages, etc... seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

5. Clôtures

- Les clôtures à l'alignement, seront d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 2,00 m devront être réalisées soit :

- au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum de hauteur maximum 1,20 m.
- au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale) de hauteur maximum 1,20 m.
- les murs pourront être surmontés d'une grille à barreaudages vertical ou d'une palissade en bois.
- au moyen d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'arase des murs sera soit horizontale sans décrochement soit suivra la pente du terrain naturel.

Pour les constructions à usage d'activités

- La meilleure adaptation à la morphologie du terrain naturel sera recherchée.
- En parement de façade, le bâtiment composé avec ses espaces extérieurs utilisera soit des matériaux traditionnels (pierre, bois, brique) soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité de teinte non claire
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.
- Les couvertures seront sombres et mates.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à

aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être exigée pour masquer des constructions disgracieuses.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de COS.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comporte :

- le secteur Nh réservé au bâti dispersé
- le secteur NL lié à des équipements touristiques

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles autorisées à l'article 2 du règlement de la zone.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la SHOB construite ainsi que la construction de leurs annexes fonctionnelles y compris piscines.

Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur couvert par les arrêtés préfectoraux des 30 mai 1996 et 29 juin 1999 relatifs aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique

Dans le secteur NL sont de plus admis les constructions et équipements sportifs, culturels de loisirs et touristiques y compris les campings de plus de 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs.

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.

- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- les abris pour animaux de moins de 25m, à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,5m et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel.

Toutefois dans le secteur Nh sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la SHOB existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la SHOB existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la SHOB existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 50 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
- permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

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

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

Le projet peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (art. L.111-5 du Code de l'Urbanisme).

2 – Voirie

Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristique suffisante.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnexion.

2 - Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif d'assainissement individuel autonome conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas d'un établissement de branchement au réseau public, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux interdite.

Toutefois, dans le secteur Nh, le système d'assainissement autonome peut trouver sa place dans une zone N limitrophe de la zone Nh.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics.

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (rétention, infiltration, etc...) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront :

- soit absorbées en totalité sur le terrain ;
- soit dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4 – Réseaux secs

Tous les réseaux sont enterrés y compris les branchements.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 5m de la limite d'emprise ou celle qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinante.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les équipements.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions, mesurée du terrain naturel avant terrassement à l'égout du toit, est limitée à 6m ou R+1.

Toutefois, il peut être autorisé des extensions mesurées en hauteur, sans dépasser le R+1.

Dans le secteur NL, la hauteur des constructions est limitée à 9m, mesurée du terrain naturel avant terrassement au point le plus élevé du bâtiment, cheminées et ouvrages techniques exclus.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour les bâtiments publics, il n'est pas fixé de règles architecturales.

Pour toutes les autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et aménagements insérés au domaine bâti, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis.

Pour ce qui concerne la construction neuve ou un projet global de recomposition de façade que la situation au l'aspect aura rendu possible, l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au domaine bâti pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture et d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

1. Adaptation des constructions au terrain naturel

- La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel.
- Les talus, buttes de terre sont limitées à un demi niveau avec une pente inférieure à 15% en plus de la pente naturelle.
- les murets de soutènement sont limités à une hauteur de 1,30 m.

2. Couverture

- La pente des toits des bâtiments principaux devra être comprise entre 35% et 45% ou plus de 70%.

SONT INTERDITS :

- Les toitures à un seul pan recouvrant la totalité des bâtiments principaux et annexes si elles ne sont pas accolées au bâtiment principal ou à une limite séparative.
- Les toitures terrasses non végétalisées

- Les toitures dites en "pointe de diamant" sur la totalité des bâtiments dont l'emprise au sol excède 10 m².
- Les baies intégrées à la pente du toit sans saillie sur les croupes des toits.

Pour les ouvertures en toiture, ne sont admis que :

- Les baies intégrées à la pente du toit sans dont les proportions seront rectangulaires et étirées en hauteur.
- Les lucarnes jacobines, capucines ou meunières sur les toits dont la pente est supérieure à 70%.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

3. Matériaux de couverture

- La couverture des toits présentera un aspect de tuiles rondes de type canal mâconnaise ou rhodanienne à grande onde ou plates à emboîtement ou à recouvrement.
- Quel que soit le matériau de couverture utilisé, sa couleur devra rappeler celle des matériaux traditionnels et présenter un ton nuancé.
- La couverture des bâtiments d'activité dont l'emprise au sol excède 200 m² pourra être réalisée en bacs acier sombre et mat ou en fibro-ciment teinté.

SONT INTERDITS :

- L'emploi de tuiles de couleur vive

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

4. Façades et parements de façades

- Les enduits de façade de couleurs vives sont interdits. Ils présenteront un aspect grattés ou talochés.
- Les enduits talochés peints sont autorisés.
- Les façades non enduites pourront présenter un aspect de pierre ou un aspect de bardage bois de teinte naturelle en évitant les bois trop clairs.

Bâtiments annexes :

Les façades et toitures des bâtiments annexes, garages, etc... seront traitées dans le même esprit que le bâtiment principal.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas et des toits amovibles de piscine.

5. Clôtures

- Les clôtures à l'alignement, seront d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 2,00 m devront être réalisées soit :
 - au moyen d'un mur de pierre de pays d'une épaisseur de 0,30 m minimum de hauteur maximum 1,20 m.

- au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale) de hauteur maximum 1,20 m.
- les murs pourront être surmontés d'une grille à barreaudages vertical ou d'une palissade en bois.
- au moyen d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans tous les cas, on recherchera une forme simple des barreaudages, portes et portails donnant sur l'espace public.

L'arase des murs sera soit horizontale sans décrochement soit suivra la pente du terrain naturel.

Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

Logement locatifs financés avec un prêt aidés de l'Etat

Rappel de l'article L123.1.3 :

« 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. »

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur NL, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement, et les aires de camping à raison d'un arbre par tente.

Conservation des haies:

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de COS.