

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

5

RÈGLEMENT

Référence : 51059

PLU Approbation le : 4 mars 2015

Révisions et modifications :

- Modification n°1 du PLU approuvée le 12 septembre 2016
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé le 16 août 2018
- Révision allégée du PLU approuvée le 5 septembre 2018
- Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 9 novembre 2021
- Modification n°2 du PLU approuvée en conseil municipal en date du XXXx

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date d



Sommaire

TITRE 1 – Dispositions générales	5
1 Champ d’application territorial du PLU	6
2 Portée respective du règlement et des autres législations	6
3 Reconstruction à l’identique	6
4 Restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs	6
5 Permis de démolir	6
6 Adaptation mineure	7
7 Division du territoire en zones	7
8 Nuancier de couleurs.....	7
 TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines	 17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB - UBp.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE – UEs	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	39
 TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	52
 TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles.....	 55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap, Aa, Ax.....	56
 TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles	 64
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Np, Npl, NI, Nla, Ne.....	- 65 -

TITRE 1 – Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.

1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CIVRIEUX**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

2 Portée respective du règlement et des autres législations

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement

- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

3 Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4 Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

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

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

5 Permis de démolir

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

6 Adaptation mineure

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

7 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : (articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les

constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : (articles L.123.1 – R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : (articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

8 Nuancier de couleurs

Cela concerne uniquement la zone UX.

Les couleurs des façades et des éléments ponctuels doivent respecter les couleurs décrites ci-après ou des couleurs équivalentes. Il s'agit de couleurs définies par le biais d'une étude spécifique reprise ci-après.

PRINCIPES CHROMATIQUES ET PREMIERES SUGGESTIONS OPERATIONNELLES

Le plan « Ambiances Chromatiques de l'existant » situe les aspects (colorés) du site. Ce sont les familles de couleurs qui ont servi de base à la mise en place des collections matières-couleurs du secteur d'activités.

Le plan d'Orientations Chromatiques« indique les localisations des familles de couleurs suggérées », tenant compte du site géographique et des objectifs souhaités par la collectivité pour ce secteur de « haute technologie ».

Sont représentés, dans les familles colorées de conception base dominante bleue et verte, des exemples « lumière-matière » à partir de 4 couleurs de base proposées par Arcelor. Les différentes variations de couleur sont dues au mouvement, déplacement des personnes et de l'éclairage solaire.

Famille 1 : Aspects Miroir et Métallisés avec les bases - Inox Poli - Copper1968 – Moss 4688 – Marin 4542.

Famille 2: Aspects variables interférentiels – Lila perla 1417 – Camelia perla 1343 Sky perla 1584 – Appel perla1611

Famille 3 : Etats de lumière / Ombre , présente une déclinaison d'un élément de famille base verte suivant - Patina Ral 6021, 66 E2 – Tiila Ral 6021 – Réseda 6011- Emerald 6653 – Winebottle Ral 6003 ,4615

Ces différents matériaux de bardage représentent le parti Chromatique proposé pour le secteur de CIVRIEUX avec l'objectif d'une identité «lumière <>couleur» en contraste avec ce que nous nommons des couleurs plates.

Façades :

Concernant les façades les couleurs présentées, identifiées en système NCS, sont celles suggérées sur l'ensemble de la zone d'activités, ce qui donne une liberté de choix et d'interprétation pour l'architecte en fonction des matériaux utilisés. Dans le cas actuel , à une autre échelle, la phase opérationnelle il s'agit aussi de pouvoir répondre à un projet ponctuel en cours, l'opération Duqueine (points rouges). Compte tenu des contraintes financières, elles sont déjà transcrites suivant la nomenclature des teintes standard d'Arcelor qui s'approchent au mieux des teintes et ambiances retenues pour l'ensemble du secteur.

La collection Civrieux présente d'une part des aspects colorés identifiés en NCS système contre-typable suivant différents matériaux .

D'autre part à des fins opérationnelles, certaines ont déjà été transcrites suivant la nomenclature Arcelor.

Les Eléments ponctuels : Sont concernés, l'ensemble des serrureries (portes encadrements, menuiseries...) des éléments ponctuels, (mobiliers urbains, éclairage, signalétique)

CIVRIEUX Etude Chromatique - Secteur d'Activités -
Atelier F&M Cler- 64 rue Vergniaud 75 013 Paris -Tél 01 45 80 91 15-
2011 04 02

Les aspects colorés sont identifiés en NCS et sont, comme pour le bardage, transcrits en Ral utilisé très fréquemment par les industriels.

La collection Civrieux se répartit ainsi en deux (2) :
- La Gamme dominante des bardages
- La Gamme d'éveil ponctuelle

L'utilisation du NCS par les architectes est ouverte et reste un point de départ pour compléter leur conception sur tout le corps du bâtiment .

Les seules contraintes opérationnelles se situent chez d'une part chez l'industriel produisant un nombre fini de teintes prédéterminées, et chez le maître d'ouvrage contraint financièrement.

Cahier de suggestions Chromatiques

Orientations Chromatiques pour le secteur technologique de CIVRIEUX (Ain)
06 02 2011

Quadrillé par une route nationale , l'autoroute, une départementale, ponctuée par quelques fermes protégées par des haies d'arbres, le site visible des voies qui le limitent et le découpe, apparaît de dimensions «visuellement» perceptible.

Le site est très légèrement en pente, limité en partie haute par une fine silhouette linéaire végétale. Les relations visuelles passent du ciel à des linéaires graphiques ou de petites masses végétales sombres puis à des cultures variant suivant les saisons.

Le seul obstacle majeur marquant le paysage demeure « le coup de sabre » dû à la coupure routière du territoire en deux parties similaires. Le site est neutre, ultérieurement, les nouvelles constructions devraient pouvoir former une masse et une silhouette équilibrée définissant une identité, une image « de marque » pour ce secteur d'activités.

Les infrastructures de transport maillant et cernant le territoire proposent chacune des vues sur le site. La mise à l'échelle du paysage du site, de la volumétrie, le jeu des profondeurs de champs les aménagements paysagers devraient pouvoir être en accord avec les ponctuations, et les espaces entourant les quelques îlots construits existants.

Une certaine forme de préciosité, de finesse dans les 3 dimensions serait ainsi à approcher.

Il importe de rester et de renforcer « l'échelle humaine ». Ainsi certaines volumétries peuvent être tellement dominantes que l'espace et les autres bâtiments qui le composent paraissent hors d'échelle. La plate-forme de « Technologie de pointe » n'est pas à traiter tel un secteur fonctionnel logistique ; le projet a pour but, en dehors de son efficacité technique, de valoriser les espaces et le bâti pour assurer le confort des différents types d'utilisateurs dans cette géographie. Une recherche architecturale ainsi que des espaces extérieurs paraissent devoir être menées de pair. Le traitement diurne et nocturne, tant architectural que paysager, y aidera. Le cahier des charges précise des distances, des coupes, diverses contraintes complétées par un souci d'ambiance et de caractère du Parc d'activités. A noter que toute création de Totem ou de signalisation particulière à l'industriel devra pouvoir être évaluée avec la politique de signalétique du secteur .

Matériaux et Couleurs sont intimement liés à la lumière. La sélection d'aspect matière-lumière-couleur « traditionnel » ou contemporain ainsi que leur mise en place technique devraient pouvoir suggérer une certaine qualité.

La sophistication des matériaux fabriqués en perpétuelle évolution, impliquent une mise en œuvre technique aboutie, une certaine durée dans le temps (prévoir pour certains matériaux un contrat d'entretien paraît souhaitable) en particulier pour l'acier , l'aluminium. Les matériaux peu conseillés sur le site , sauf à titre d'éventuelles conclusions de recherches ou de parti architectural et urbain exemplaires; les galets, le pis ...

A plus ou moins long terme la couleur sera plus obtenue par diffraction de la lumière sur des reliefs de matière disposée sur les matériaux eg , plexiglass ; ainsi l'aspect pigmentaire serait remplacé à plus ou moins brève échéance.

Les matériaux considérés comme les plus souples les mieux maîtrisés demeurent le verre, les méthacrylates : Clair opaque, coloré, miroir. La lissitude du verre est tentante, souvent réduit à une abstraction, à une transparence, le bâtiment ne risque –t-il pas de tendre vers une abstraction, une forme de disparition ? Cela dépend de la qualité du projet architectural qui doit alors équilibrer la vie , et le dynamisme avec cette lissitude . C'est un sujet qui serait éventuellement à aborder.

CIVRIEUX Etude Chromatique - Secteur d'Activités -
Atelier F&M Cler- 64 rue Vergniaud 75 013 Paris -Tél 01 45 80 91 15-
2011 04 02

Tout apport provenant de démarche HQE sera examiné (photovoltaïque ou technologies similaires).

La sophistication éventuelle des projets s'accompagnera d'un contrepoint matière, lumière couleur. Les teintes désaturées au blanc ou les couleurs trop claires ne sont pas retenues.

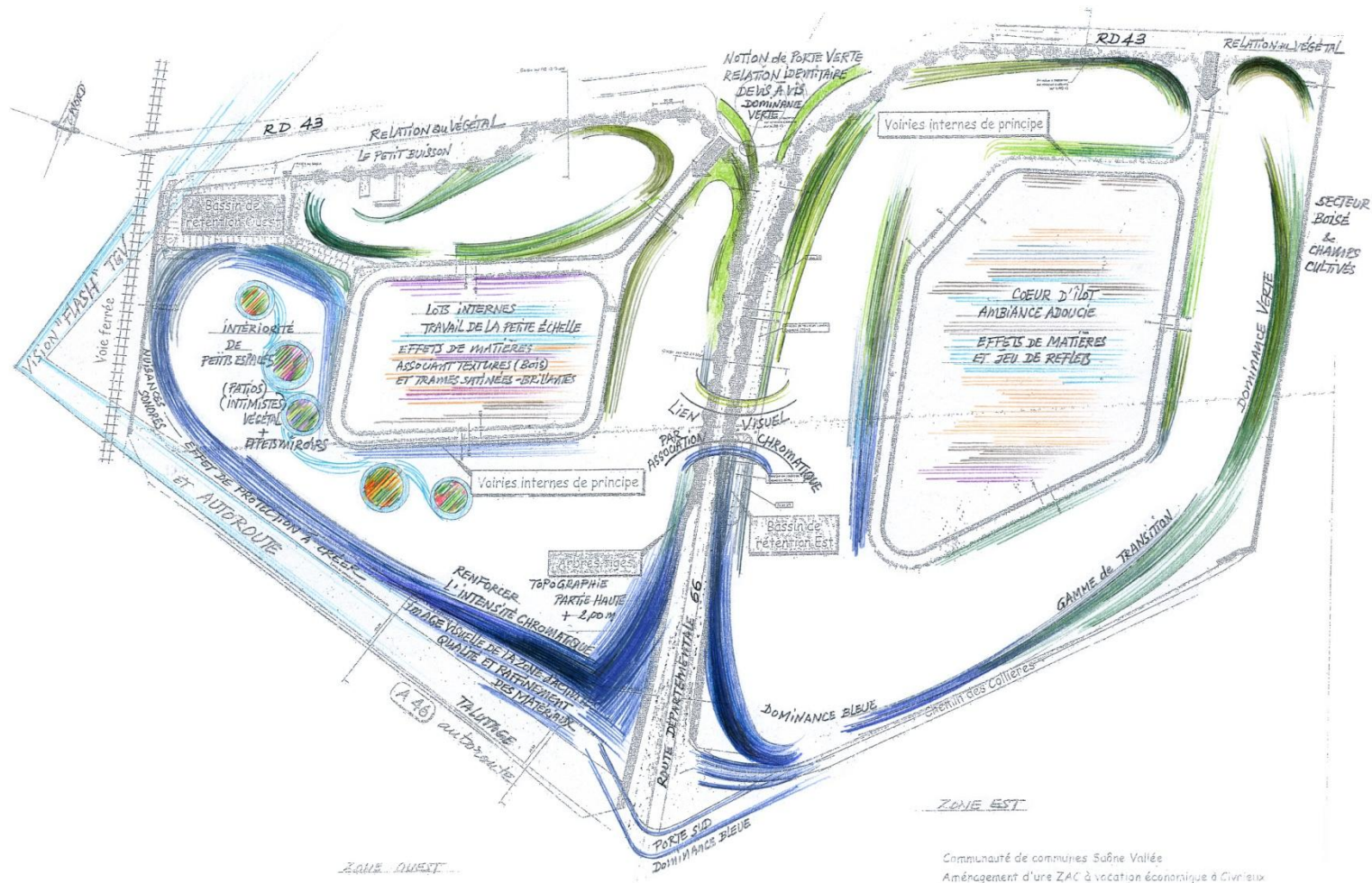
« Blanchir » un volume le grossit et visuellement le rapproche du spectateur, par ailleurs il peut créer des troubles visuels. Assombrir à « noircir » un volume le rend plus fin et l'éloigne du spectateur ; il absorbe les rayonnement (chaleur).

Nous n'abordons la signalétique que pour l'intégrer au projet et non la rapporter in extrémis sur la façade ou à côté.

Le « grillage à poules » fréquemment utilisé dans les zones d'activités, sera remplacé par des structures rigides et une maille, elle-même structurée, les teintes seront définies en coordination.

L'éclairage qui fait partie du rythme jour, nuit, jour, nuit. Il doit signaler le secteur d'activités, l'image de marque de la société, l'appartenance à la commune. Choix d'une température de lumière ou de plusieurs ? Quelle hiérarchisation des espaces est aussi un sujet ? en faut-il une ?

Il s'agira de répondre dans un projet individuel par une tendance, une certaine forme d'esprit qui se répercutera sur d'autres apports architecturaux et spatiaux, dans un site fragile dont les points de références paraissent estompés. Les espaces d'autonomie, demeurant sur ce site maillé en gestation, seront à enrichir par une architecture ouverte et vivante, sur le moyen, long terme.



Communauté de communes Saône Vallée
Aménagement d'une ZAC à vocation économique à Civrieux

ZONE D'ACTIVITES DE CIVRIEUX
Etude Chromatique

Hypothèse A

Atelier France et Michel Cler 07/2010

Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification n°2




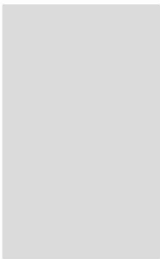

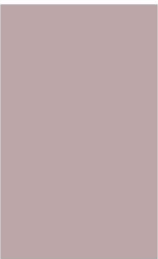



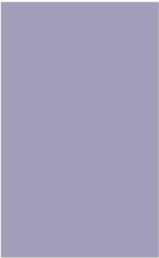





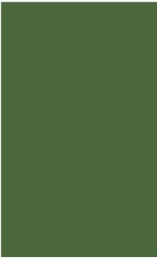



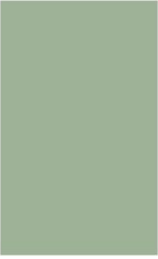

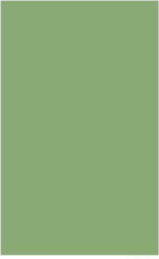

Communité de communes Saône Vallée
Aménagement d'une ZAC à vocation économique à Civrieux

ZONE D'ACTIVITES DE CIVRIEUX
Ambiances Chromatiques de l'Existant

Atelier France et Michel Cler 07 2010

						
RAL 9003 NCS 0502R50B	RAL 1018 NCS 0570Y	RAL 1033 NCS 1070Y20R	RAL 2001 NCS 2070Y70R	RAL 4002 NCS 3060R10B	RAL 4010 NCS 1070R20B	RAL 4008 NCS 3050R40B
						
RAL 5024 NCS 3030B	RAL 5019 NCS 4050R90B	RAL 5010 NCS 4050R80B	RAL 5000 NCS 5030R80B	RAL 5007 NCS 4040R90B	RAL 5023 NCS 4030R80B	RAL 5014 NCS 4020R80B
				<p>ZONE D'ACTIVITÉS DE CIVRIEUX Étude Chromatique Gamme d'Éveil des Ponctuels Atelier France et Michel Cler - 10/2010</p>		
RAL 5018 NCS 3050B50G	RAL 6024 NCS 3065G10Y	RAL 6000 NCS 5030B90G	RAL 6004 NCS 7020B50G			

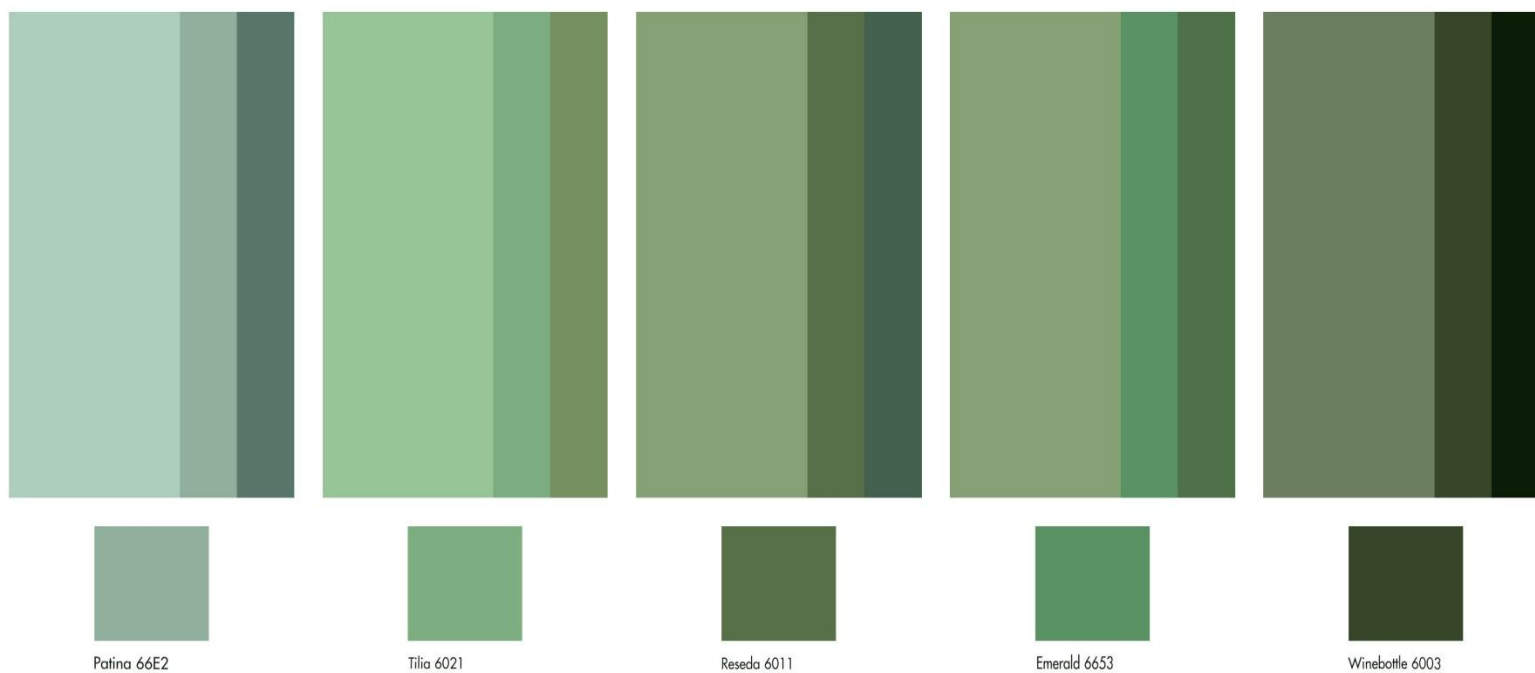
Commune de Civrieux-Règlement du PLU après modification n°2

						
2005R50B Inox Polimiroir Meca 7D	2005R80B Série Pearl Mica Perla 19A5	4005R50B Métallisé - RAL 9007 Titanium 4959	3010R10B Série Pearl Camelia Perla 1343	3030Y70R Africa 4847	3020Y Série Pearl Gold Perla 11B5	3005G80Y Stone 4703 RAL 7032
						
3020R60B Série Pearl Lila Perla 1417	4020R80B Safir 4534 RAL 5014	3030R80B Série Pearl Sky Perla 15B4	7010R90B Métallisé Marin 4542	6030R10B Purple 4350	7010G50Y Winebottle 4615 RAL 6003	5020G30Y Reseda 4601 RAL 6011
						
3020R90B Métallisé SkyAlu 45G5	3020B10G Métallisé Stahl 4541	3020G Série Pearl Apple Perla 1611	3010G Série Authentic Patina 56E2	4020G10Y Série Hairexcel Emerald 6653	3020G20Y Tilia 4602 - RAL 6021	6010G10Y Métallisé - Moss 4688

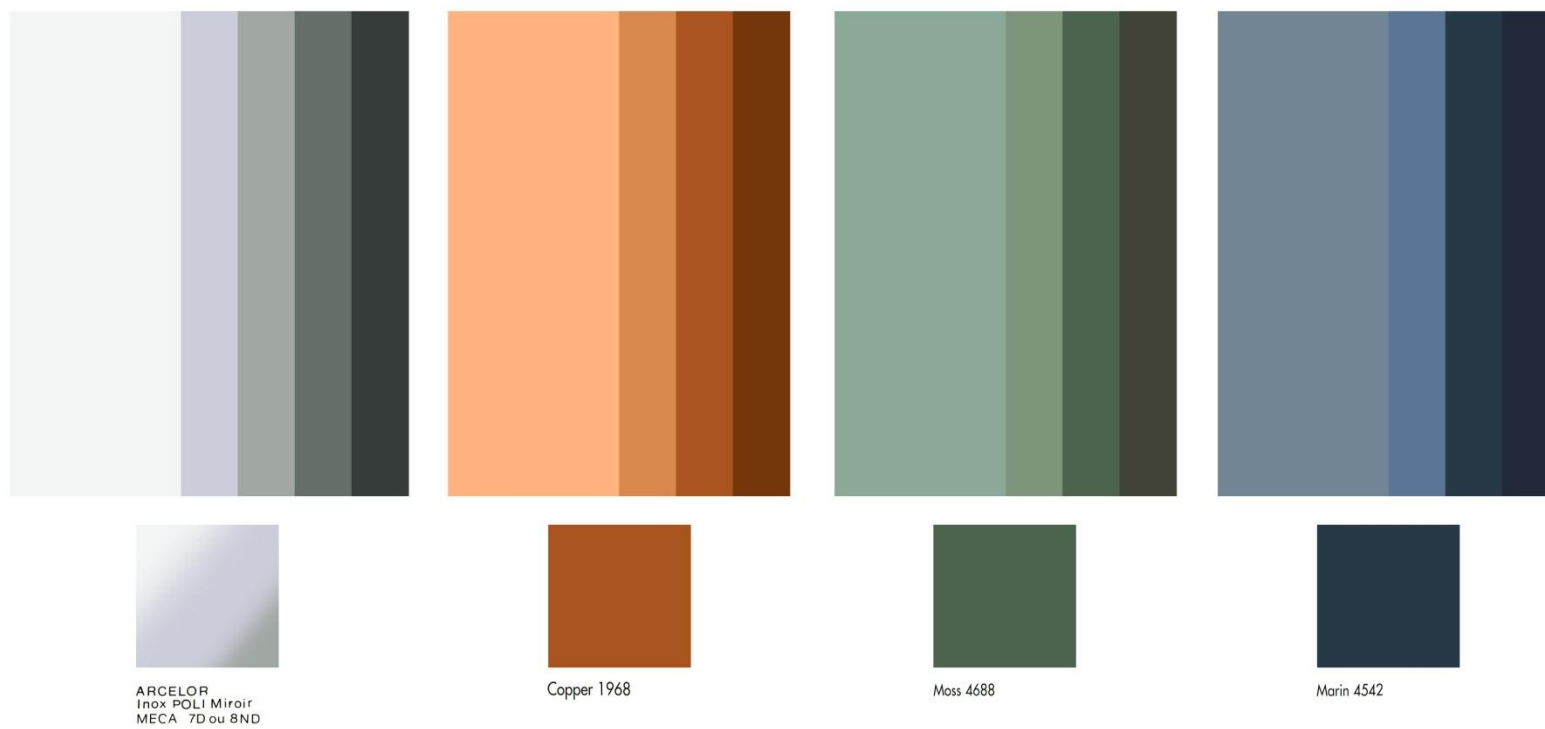
● Gamme Standard (Arcelor)

ZONE D'ACTIVITÉS DE CIVRIEUX
Étude Chromatique
Gamme dominante des bardages
 Atelier France et Michel Cler - 10/2010

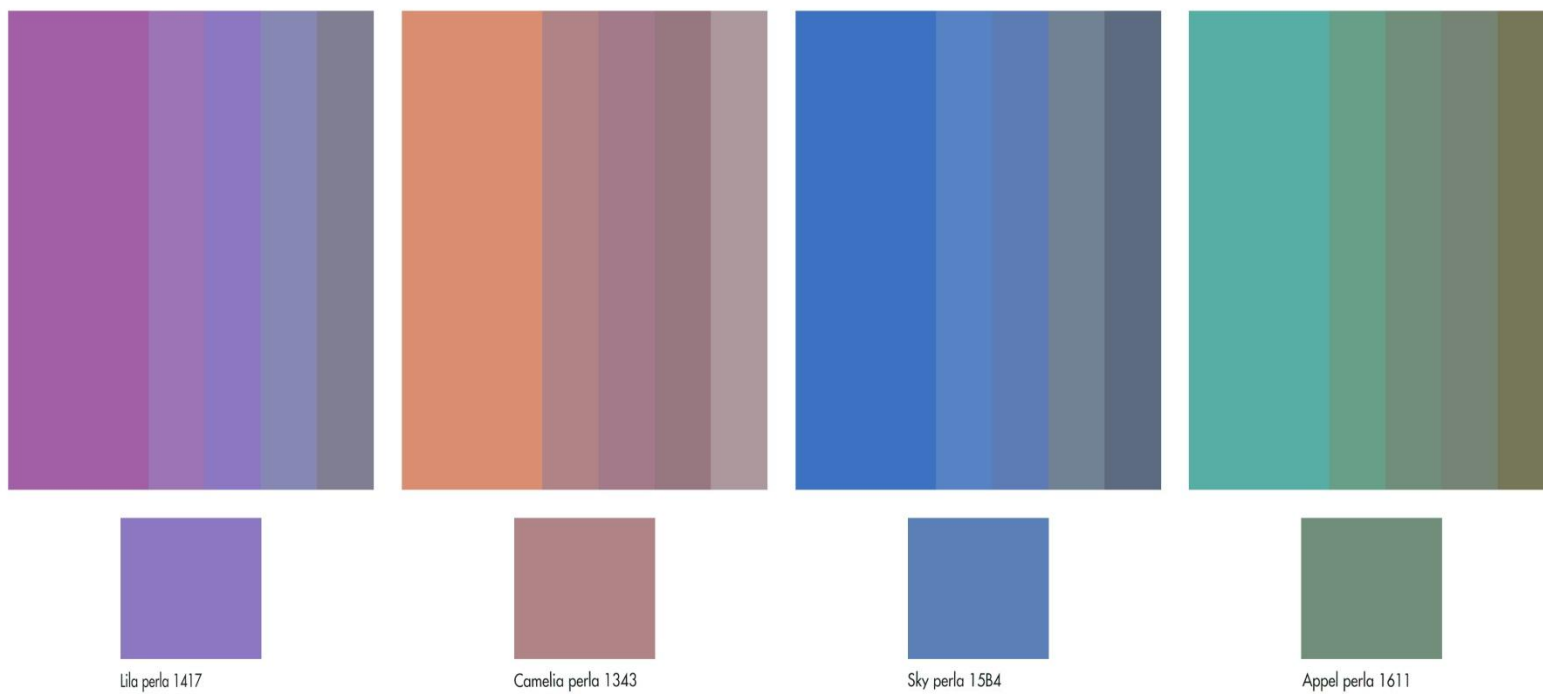
ÉTATS DE LUMIÈRE / OMBRE



*ASPECTS MIROIR
ET MÉTALLISÉS*



*ASPECTS VARIABLES
CHROMATIQUES
(INTERFÉRENTIELS)*



TITRE 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine centrale dense, où le bâti ancien est prédominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend une mixité des fonctions : habitat, commerces, services, équipements publics, activités artisanales non nuisantes, ...

Le développement d'un secteur, tel que repéré au plan de zonage, est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des principes d'aménagement (il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU, complétant ce présent règlement).

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les constructions agricoles, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les dépôts de véhicules non à une activité existante et autorisée dans la zone
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction
- Toutes les constructions et installations dans les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme
- Les changements de destination des commerces et services, le long des axes repérés au titre de l'article L.123-1-5.II.5° au plan de zonage

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

- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m²
- L'artisanat à condition que l'emprise au sol n'excède pas 150 m² et que la surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les entrepôts à condition d'être liés à un commerce ou un service ou une activité artisanale autorisée et implantée dans les zones UA et/ou UB.
- En plus, les activités artisanales et les entrepôts ne pourront être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ces activités ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance de la zone
- L'aménagement des constructions agricoles existantes dans la zone sans création de nouvelle construction
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment pour la réalisation de bassins de rétention
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.IV.1° du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes
- Le long des axes identifiés au titre de l'article L.123-1-5.II.5° du code de l'urbanisme au plan de zonage, toute opération de démolition – reconstruction est autorisée à condition que le rez-de-chaussée soit destiné à l'activité commerciale et/ou de services (*cela ne concerne pas les démolition/reconstruction suite à un sinistre*)
- Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, tel que défini au plan de zonage, tout programme de logements

doit comporter un minimum de 40 % de logements sociaux au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

- Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, tel que défini au plan de zonage, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait n'est pas imposé lorsqu'il s'agit d'une voie en impasse au sein d'une opération de logements comportant des emplacements de stationnement visiteurs à proximité des logements.

VOIRIE

- Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée minimum.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).

- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

EAUX USEES

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

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale doit respecter la réglementation en vigueur concernant leur assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux

câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ECLAIRAGE DES VOIES

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer :

- . soit à l'alignement de tout point de la construction
- . soit dans le même alignement d'une au moins des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes
- . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

- Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies modes doux existantes à modifier ou à créer :

- . soit à l'alignement de tout point de la construction

. soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour l'implantation d'annexes quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.
- pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

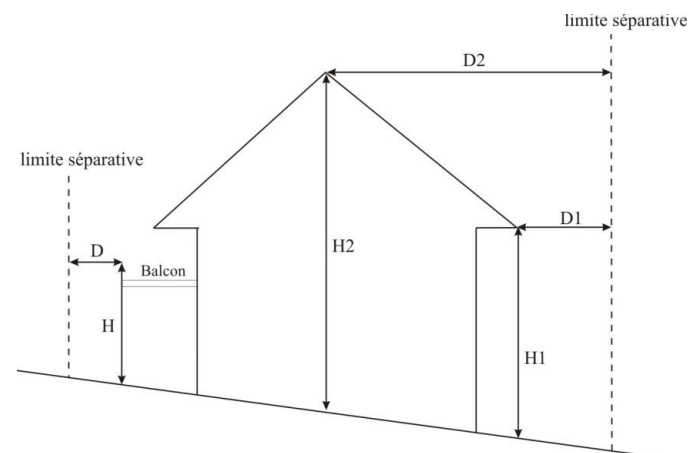
ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- . soit sur limite séparative
- . soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres

$$D - D1 - D2 > 3\text{mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM

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

Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisis en tenant compte de leur environnement.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45%.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.

- Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.

- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.
- Les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :
 - . 2 mètres en limite séparative
 - . 2 mètres sur le domaine public uniquement lorsqu'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu où s'ils prolongent un maillage existant
 - . 1,60 mètre sur le domaine public dans les autres cas
- Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Cette règle ne sera pas exigée pour chaque place de stationnement directement accessible et utilisable depuis une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif ou groupé, les places de stationnement doivent être réalisées :

- soit en totalité à l'extérieur
- soit jusqu'à moitié de leur nombre en intérieur

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement.

Pour toute opération d'ensemble de plus de 2 logements, il est exigé en plus des places par logement, deux places visiteurs par tranche de dix logements commencée.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé au minimum une place par chambre.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisées, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

- La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.

- Les espaces libres doivent être plantés d'arbres et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

- Les opérations de constructions de plus de quatre logements doivent disposer d'au moins 5 % de la surface du tènement d'espaces libres communs, aires de stationnement et voirie non comprises, pouvant comprendre un mail planté, une aire de jeux, des espaces verts, ...

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article UA 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UA 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB - UBp

La zone UB concerne des secteurs périphériques au centre-bourg, moins denses. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend une mixité des fonctions avec une vocation principale d'habitat.

La zone UB comprend une sous-zone UBp, zone protégée, correspondant à un secteur construit concerné par une partie des sites Natura 2000 de la Dombes. Il s'agira de limiter la construction sur ces secteurs déjà bâti afin de préserver les sensibilités environnementales.

Le développement d'un secteur, tel que repéré au plan de zonage, est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des principes d'aménagement (il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU, complétant ce présent règlement).

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone UB :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les constructions agricoles, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les dépôts de véhicules non à une activité existante et autorisée dans la zone
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

- Les commerces
- Les sous-sols enterrés

Zone UBp :

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Zone UB :

- L'artisanat à condition que l'emprise au sol n'excède pas 150 m² et que la surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les entrepôts à condition d'être liés à un commerce ou un service ou une activité artisanale autorisée et implantée dans la zone
- En plus, les activités artisanales et les entrepôts ne pourront être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ces activités ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance de la zone
- L'aménagement des constructions agricoles existantes dans la zone sans création de nouvelle construction
- Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, tel que défini au plan de zonage, tout programme de logements doit comporter un minimum de 40 % de logements sociaux au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Dans le secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation, tel que défini au plan de zonage, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement

d'ensemble sur la zone et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.IV.1° du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz

Zone UBp :

- L'aménagement et la réhabilitation de l'existant
- L'extension de la construction principale dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol au total pour les extensions
- Les constructions annexes de la construction principale dans la limite de 10 m² d'emprise au sol
- Les piscines dans la limite de 50 m² au sol

Zone UB et UBp :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment pour la réalisation de bassins de rétention
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait n'est pas imposé lorsqu'il s'agit d'une voie en impasse au sein d'une opération de logements comportant des emplacements de stationnement visiteurs à proximité des logements.

VOIRIE

- Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée minimum.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).

- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

EAUX USEES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas

d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale doit respecter la réglementation en vigueur concernant leur assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ECLAIRAGE DES VOIES

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer :
 - . soit en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement
 - . soit dans le même alignement de l'une des constructions la plus proche édifiées sur les terrains limitrophes
- Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies modes doux existantes à modifier ou à créer :
 - . soit à l'alignement de tout point de la construction
 - . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

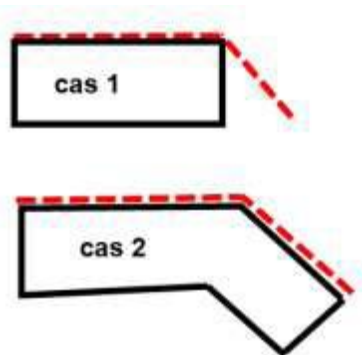
Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de ces distances de l'alignement sont autorisés à condition de respecter la distance initiale existante.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'implantation d'annexes quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - . pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.
 - . pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- . soit sur limite séparative de tout point de la construction à condition :
 - soit que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative,
 - soit que la construction s'appuie sur une construction préexistante elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
 - soit que les constructions soient édifiées simultanément sur des terrains contigus
- Toutefois, en cas de construction à l'intersection de 2 limites, elle peut être alignée en tout point sur une seule de ces limites



Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

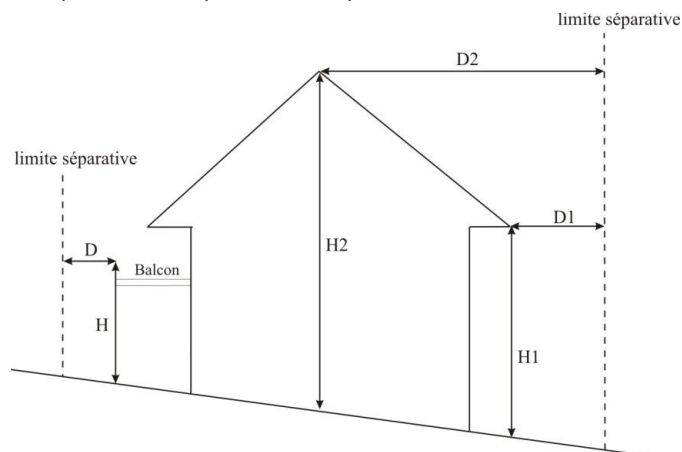
Les constructions principales à usage d'habitation (*ne comprenant pas les annexes et piscines*) doivent être implantées :

- . soit de façon mitoyenne,
- . soit en respectant un recul défini de la manière suivante : distance comptée horizontalement de tout point d'une construction d'habitation à tout point d'une autre construction d'habitation, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec une distance minimale de 4 mètres, excepté dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de deux constructions comportant des zones d'implantation.

. soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres

$D - D1 - D2 > 3\text{mètres}$

$D > H/2$ et $D1 > H1/2$ et $D2 > H2/2$



ARTICLE UB 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM

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

Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 10 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisis en tenant compte de leur environnement.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45%.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.

- Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.
- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.
- Au sein de la zone UBp, les murets sont interdits et les clôtures réalisées devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Au sein de la zone UB, les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :
 - . 2 mètres en limite séparative
 - . 1,60 mètre sur le domaine public
- Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Cette règle ne sera pas exigée pour chaque place de stationnement directement accessible et utilisable depuis une voie publique ou une voie ouverte à la circulation publique.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif ou groupé, les places de stationnement doivent être réalisées :

- . soit en totalité à l'extérieur
- . soit jusqu'à moitié de leur nombre en intérieur

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement.

Pour toute opération d'ensemble de plus de 2 logements, il est exigé en plus des places par logement, deux places visiteurs par tranche de dix logements commencée.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé au minimum une place par chambre.

Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au minimum une place pour 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisées, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.
- Les espaces libres doivent être plantés d'arbres et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.
- Les opérations de constructions de plus de quatre logements doivent disposer d'au moins 10 % de la surface du tènement d'espaces libres communs, aires de stationnement et voirie non comprises, pouvant comprendre un mail planté, une aire de jeux, des espaces verts, ...

Article UB 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article UB 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE – UEs

La zone UE correspond à deux zones d'équipements publics situées dans le centre-bourg : autour de l'école et autour de la mairie.

La zone UEs correspond à une zone à vocation d'intérêt collectif située dans le centre-bourg, à vocation de services médico-social principalement.

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

Zone UE

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements culturels, scolaires, sportifs et de loisirs.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'équipements et dans la limite 80 m² de surface de plancher par unité.

Zone UEs

- Les constructions et installations à condition d'être vouées à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif et notamment les équipements médico-social, culturel et scolaire.
- L'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes à condition de respecter le caractère de la zone.
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient incorporés aux bâtiments d'équipements et dans la limite 80 m² de surface de plancher par unité.

Zones UE et UEs

- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une construction, installation et utilisation du sol autorisées dans la zone.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.

VOIRIE

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).
- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

EAUX USEES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ECLAIRAGE DES VOIES

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer (dont voie modes doux) :
 - . soit à l'alignement de tout point de la construction
 - . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement

Les aménagements et extensions des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres de l'alignement sont autorisés à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance initiale existante.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'implantation d'annexes quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - . pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.
 - . pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

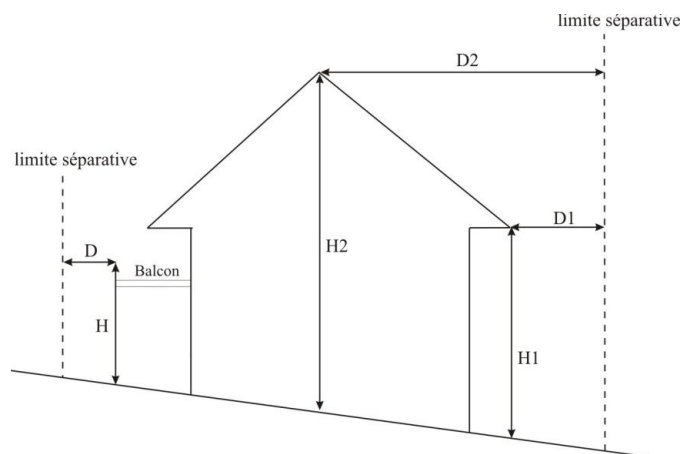
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- . soit sur limite séparative
- . soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres

$$D - D1 - D2 > 3\text{mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisis en tenant compte de leur environnement.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45%.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.

- Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.

- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

- Les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :

. 2 mètres en limite séparative

. 1,60 mètre sur le domaine public

- Dans une bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisées, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les

travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.

- Les espaces libres doivent être plantés d'arbres et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article UE 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UE 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine à vocation d'activités économiques, secteur de la Bergerie, correspondant au technoparc Saône – Vallée.

SECTION I – 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 UX2.
- Les aires de stockage ouvertes dans le champ de visibilité de l'autoroute A 46 et des routes départementales n°43 et n° 66.
- Les entrepôts d'activités logistiques, ou de transports (voyageurs et marchandises).
- Les locaux d'activités de commerce.
- Les constructions ne respectant pas la réglementation en vigueur relative à la sécurité des canalisations de transport de gaz.

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

- si par leur situation ou leur importance les constructions n'imposent pas, soit la réalisation par la Commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires (voirie et réseaux publics) seront exécutés;
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone;

1- Les constructions à usage d'activité industrielle ou technologique, de recherche et de développement en particulier, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

2- Les bureaux, y compris les locaux à usage de formation, séminaire et congrès hors hébergement.

3- Les constructions à usage de stockage nécessaires aux activités des entreprises de la zone.

4- Les constructions à usage de restauration directement liées et nécessaires aux entreprises implantées dans la zone.

5- La construction à usage d'habitation destinée strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone à condition:

- . qu'elle soit réalisée simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
- . que sa surface de plancher totale ne dépasse pas 70 m² par tènement,
- . qu'elle soit incorporée au bâtiment principal.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans les zones de risques des canalisations de transport de gaz.

6- La réalisation des équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

7- Les places de stationnement nécessaires aux entreprises de la zone et au fonctionnement d'ensemble de la zone.

8- Les clôtures.

9- Les démolitions.

10- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur relative aux nuisances sonores : des prescriptions particulières pourront être imposées à proximité des hameaux voisins. Elles devront également respecter la réglementation relative à la sécurité des canalisations de transport de gaz.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout accès direct sur les RD43 et RD66 est interdit, sauf l'accès prévu pour la desserte de la zone UX depuis le giratoire.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, autres que celles du réseau public, peut-être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau selon la réglementation en vigueur.

II - Assainissement

1.- Eaux résiduaires industrielles

Les installations de production et de recherche ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires « industrielles », ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement seront traitées en fonction de la réglementation en vigueur.

2.- Eaux usées domestiques

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

3.- Eaux pluviales

La récupération des eaux de toitures est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Toute opération doit être raccordée au réseau public des eaux pluviales, après rétention.

Les eaux pluviales devront être recueillies, traitées, stockées puis dirigées vers les ouvrages de collecte publics avec un débit limité à 5 l/s/ha. Le stockage sera dimensionné pour une pluie de période de retour 30 ans, avec mise en œuvre de dispositions complémentaires pour retenir le volume correspondant à une pluie de période de retour de 100 ans.

Il est à noter que les eaux pluviales des surfaces de parking pour chaque lot feront l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau collecteur conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Des ouvrages de décantation assurant le traitement des hydrocarbures seront imposés en sortie d'ouvrages privés pour les entreprises « à risque ». Une demande de déversement comprenant les modalités d'entretien et d'analyses annuelles de l'ouvrage devra être validée par le gestionnaire.

Le coefficient d'imperméabilisation des sols ne dépassera pas 0,80.

Le coefficient de ruissellement pour les surfaces imperméabilisées devra être pris égal à 1.

III – Autres réseaux

Les réseaux « secs » seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter :

- en recul minimum de 60 mètres de l'axe de l'autoroute A46,
- en recul de 12 mètres de l'alignement de la RD 66 côté Ouest dans la section comprise entre le giratoire et 200 mètres vers le Sud (section où la RD 66 est proche du terrain naturel),
- en recul de 5 mètres de l'emprise du bassin de rétention des eaux pluviales côté Est de la RD 66,
- avec un recul compris dans une marge de 6 mètres à 15 mètres minimum de l'alignement à créer de la RD 43, c'est-à-dire compté en dehors de l'emprise pour l'aménagement d'un cheminement doux, (PDIPR),
- en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies (ou sections) existantes, modifiées ou à créer,
- en recul minimum de 4 mètres par rapport à l'emprise du bassin de rétention des eaux pluviales du secteur Ouest.

Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives entre lots (à l'exclusion des limites de zone UX et des voiries publiques). Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions annexes nécessaires au fonctionnement des entreprises (petites constructions isolées de la construction principale autorisée dans la zone).

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

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres.

Seules les installations techniques telles que cheminées, antennes... peuvent dépasser cette hauteur.

En façade de l'autoroute A46, la hauteur est limitée à 12 mètres en recul de 60 mètres de l'axe de l'infrastructure et à 15 mètres à partir de 70 mètres de recul. Dans la marge de recul de 60 à 70 mètres de l'axe de l'A 46, la hauteur maximum est calculée ainsi $H_{max} = L \times 3/10 + 12$ m (Cf schéma ci-dessous).

Recul de 60 m de l'axe A46
 $L = 0$ m
 $H_{max} = 12$ m
 $L = 10$ m
 $H_{max} = 15$ m
Recul de 70 m de l'axe A46

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR

Concernant les implantations des constructions, les façades des bâtiments, sauf forme curviligne, doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies. Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues pour donner une impression d'horizontalité et respecter le terrain naturel sauf bâtiments techniques spécifiques.

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

Les couleurs des matériaux utilisés en façade doivent être conformes au nuancier présent en début de document de règlement.

Les annexes, dépôts, aires de stockage ne doivent pas être implantés dans les parties de terrains visibles depuis l'autoroute A46 et les RD n°66 et 43, et faire l'objet de végétalisation en périphérie.

Les clôtures sont à éviter. Cependant, pour des raisons de sécurité, elles peuvent être autorisées. Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties. En bordure des voies et le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées par un grillage vert. Une fondation en maçonnerie ne dépassant pas le niveau du sol sera admise. La hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres. Les dispositifs de comptage, coffrets, boîte aux lettres ... seront groupés dans un muret technique à proximité du portail ou de l'accès au terrain.

Elles seront doublées de haies vives ou de massifs arbustifs réalisés avec plusieurs espèces buissonnantes disposées irrégulièrement dont une majorité à feuilles caduques sauf en bordure de l'A46 et de la RD66 où un traitement spécifique est réalisé. La hauteur des haies ne dépassera pas 2 mètres.

Les dépôts et stockages à l'air libre, nécessitant une protection particulière, peuvent être entourés de grilles, grillages doublés d'une haie vive composée d'une majorité d'arbustes à feuillages persistants ou même de murs pleins réalisés en maçonnerie enduite. Ils doivent être accolés à un bâtiment ou implantés entre deux bâtiments de façon que la clôture soit intégrée à l'architecture de l'ensemble et que l'enclos participe à la composition générale du plan-masse.

Les enseignes et publicités doivent être, conformes aux réglementations en vigueur et seront traitées en harmonie avec l'architecture et la polychromie des bâtiments. Elles seront situées sur les bâtiments ou près de l'entrée principale et ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts et totems devront concourir à l'esthétique du site.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles seront plantées d'arbres uniformément répartis sur toute la surface du parking et non pas regroupés.

L'aménagement des places de stationnement devra tenir compte du nombre des personnels, et des modalités de fonctionnement de l'entreprise (équipes et

horaires), ainsi que des possibilités de transports en commun et de modes doux de déplacement.

A titre indicatif, seront aménagés:

- pour les activités industrielles, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- pour les bureaux et parties bureaux, une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher,
- pour le logement de surveillance, deux places de stationnement,
- pour les restaurants, une place de stationnement par tranche de 12 m² de salle de restaurant, séminaires ou réception,
- un local ou espace abrité et protégé pour les vélos.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en arbustes et arbres d'ornement et engazonnées, pour une surface minimale de 10 % du tènement.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par tranche de 300 m² de surface de terrain. Toutefois pour les tènements supérieurs à 5000 m², au-delà des 5000 premiers m² et donc des 16 arbres, un arbre sera planté par tranche indivisible de 1000 m² de surface restante.

En limite Est de la zone UX avec la zone A, une distance d'au moins 8 mètres devra être respectée pour la plantation d'arbres.

Un espace vert de largeur 3 mètres minimum sera contigu à la voirie interne structurante. Cette bande sera engazonnée ou plantée en couvre-sol. Cette bande sera de largeur de 2 mètres sur voirie secondaire interne.

Si l'acquéreur choisit de laisser son lot ouvert (sans clôture) sur la voirie, la bande d'espace vert sera parsemée d'arbres à raison de 1 unité pour 100 m².

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article UX 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UX 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Les zones 1AUa correspondent à deux zones d'extension et de densification du Bourg de Civrieux.

Elles pourront présenter une mixité des fonctions, la vocation principale étant tout de même celle de l'habitat.

Le développement de ces zones est encadré par des orientations d'aménagement et de programmation permettant de définir des principes d'aménagement (il est donc nécessaire de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU, complétant ce présent règlement).

Elles ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'à partir de 2016.

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

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les constructions agricoles
- Les dépôts de véhicules non à une activité existante et autorisée dans la zone
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attraction

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les sous-sols enterrés, uniquement pour les aires de stationnement (garages, parking ...) dans le cadre d'une construction de logements collectifs
- Les commerces à condition que la surface de vente n'excède pas 300 m²
- L'artisanat à condition que l'emprise au sol n'excède pas 150 m² et que la surface de plancher n'excède pas 300 m²
- Les entrepôts à condition d'être liés à un commerce ou un service ou une activité artisanale autorisée dans la zone
- En plus, les activités artisanales et les entrepôts ne pourront être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ces activités ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment pour la réalisation de bassins de rétention
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.IV-1° du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes
- Tout programme de logements doit comporter un minimum de 20 % de logements sociaux au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du code de l'urbanisme et conformément aux orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait n'est pas imposé lorsqu'il s'agit d'une voie en impasse au sein d'une opération de logements comportant des emplacements de stationnement visiteurs à proximité des logements.

VOIRIE

- Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée minimum.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux

opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).

- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

. soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères

. soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

EAUX USEES

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

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale doit respecter la réglementation en vigueur concernant leur assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ECLAIRAGE DES VOIES

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

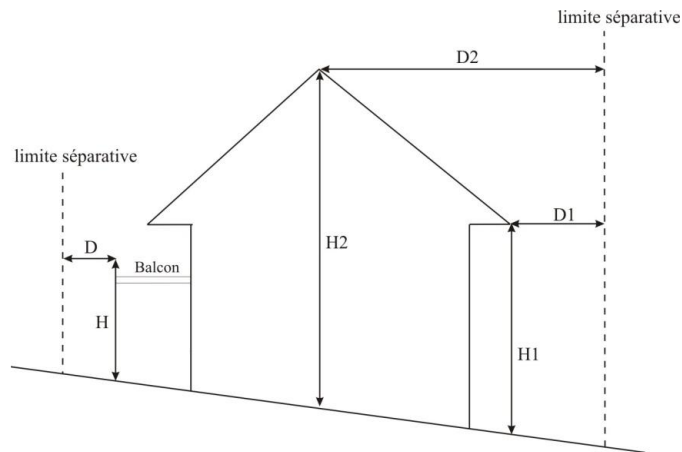
ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Les constructions doivent s'implanter, par rapport aux voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer :
 - . soit à l'alignement de tout point de la construction
 - . soit dans le même alignement des constructions édifiées sur les terrains limitrophes
 - . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement
- Les constructions doivent s'implanter par rapport aux voies modes doux existantes à modifier ou à créer :
 - . soit à l'alignement de tout point de la construction
 - . soit en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'implantation d'annexes quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - . pour les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.
 - . pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- . soit sur limite séparative
- . soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres
 $D - D1 - D2 > 3 \text{ mètres}$
 $D > H/2$ et $D1 > H1/2$ et $D2 > H2/2$



- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisis en tenant compte de leur environnement.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol, et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45%.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.

- Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.

- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

- Les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :

. 2 mètres en limite séparative

. 1,60 mètre sur le domaine public

ARTICLE 1AUa 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Dans le cas d'opérations d'habitat collectif ou groupé, les places de stationnement doivent être réalisées :

- soit en totalité à l'extérieur
- soit jusqu'à moitié de leur nombre en intérieur

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement et en plus, deux places par tranche de dix logements commencés.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé au minimum une place par chambre.

Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé au minimum une place pour 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisés, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

- La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.

- Les espaces libres doivent être plantés d'arbres et les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places créées.

- Les opérations de constructions de plus de quatre logements doivent disposer d'au moins 5 % de la surface du tènement d'espaces libres communs, aires de stationnement et voirie non comprises, pouvant comprendre un mail planté, une aire de jeux, des espaces verts, ...

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article 1AUa 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 1AUa 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU représente une zone d'extension du Bourg à long terme, à vocation principale d'habitat.

Cette zone n'est pas opérationnelle, elle nécessitera une évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

Elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à partir de 2025 et lorsque la desserte en réseau sera apportée (réflexion à mener sur la station d'épuration du Bourg).

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

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, occupations et installations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AU2.

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

- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment pour la réalisation de bassins de rétention

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de minimum 3 mètres de l'alignement.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Les installations, ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif devront s'implanter de telle sorte à ce que leur architecture et leur aspect extérieur assurent une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article 2AU 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 2AU 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Ap, Aa, Ax

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où le développement de l'agriculture est favorisé.

La zone agricole comprend une sous-zone Ap correspondant à une zone agricole à préserver plus fortement et de ce fait inconstructible.

La zone agricole comprend des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (art L123-1-5 du code de l'urbanisme) :

- Aa : correspondant à une zone d'accueil d'activités économiques,
- Ax : correspondant à une zone d'accueil d'activités économiques de stockage liées à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Zone A

Les constructions et installations à usage d'activité agricole, y compris ICPE.

Les constructions et installations directement nécessaires aux activités de transformation et de commercialisation des produits agricoles des exploitations

Les activités d'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, ferme pédagogique, camping à la ferme). Les activités d'accueil touristiques de type gîtes-chambres d'hôtes doivent être créés au sein du bâti existant (et en extension de bâti existant)

Les constructions à usage d'habitation directement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantées à moins de 150 m des bâtiments de l'exploitation et dans la limite de 250 m² de surface de plancher, les annexes d'une hauteur totale maximum de 3,50 mètres à l'égout de toiture dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (piscines non comprises) ainsi que les piscines seront intégralement réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Le changement des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans l'enveloppe bâtie existante, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher, pour une destination de type habitat ou artisanat.

Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L123-1-5-III.2° (*devenu art L 151-23 au 1^{er} janvier 2016*) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les captages.

Zones A, Aa

Pour les constructions d'habitation existantes, disposant d'une emprise au sol d'au minimum 50 m² :

- . l'adaptation, la réfection, l'aménagement sans création de nouvelle unité de logement et la réhabilitation de l'existant,
- . l'extension de 50% maximum dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) (Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie).
- . les annexes d'une hauteur totale maximum de 3,50 mètres à l'égout de toiture dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (piscines non comprises) ainsi que les piscines seront intégralement réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Zone Aa

- Pour les constructions artisanales, de bureaux **existantes, de restauration et/ou de service** :

- . l'aménagement et la réhabilitation de l'existant **y compris par changement de destination du bâti existant**,
- . l'extension et la construction dans la limite de 500 m² de surface de plancher,
- . l'extension dans le volume existant sera privilégiée y compris par **changement de destination**.

Zone Ax

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et la réalisation de nouvelle construction, à condition que la vocation soit celle d'une vocation économique liée à l'activité agricole, de type silos, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.

Zone A, Ap, Aa, Ax

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement, et en particulier pour la création de bassin de rétention

- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole existante. **Cela comprend les installations de production d'énergie renouvelable.**

Zone A, Ap, Aa

- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

VOIRIE

- Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée minimum.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).

- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

EAUX USEES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole et artisanale doit respecter la réglementation en vigueur concernant leur assainissement.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESEAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ECLAIRAGE DES VOIES

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques :

. concernant l'axe de la RD66 : de 35 mètres minimum pour les habitations et annexes-piscines des habitations ; de 25 minimum mètres pour les autres constructions,

. concernant l'axe des RD66e, RD4 et RD43 : de 15 mètres minimum pour les habitations et annexes-piscines des habitations ; de 10 mètres minimum pour les autres constructions,

. concernant l'axe des autres voies : de 10 mètres minimum pour toutes les constructions.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins des reculs définis ci-dessus sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance initiale existante.

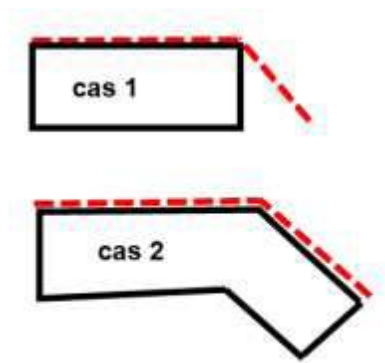
Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :

. soit sur limite séparative à conditions :

- soit que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative,
- soit que la construction s'appuie sur une construction préexistante elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
- soit que les constructions soient édifiées simultanément sur des terrain contigus
- Toutefois, en cas de construction à l'intersection de 2 limites, elle peut être alignée en tout point sur une seule de ces limites

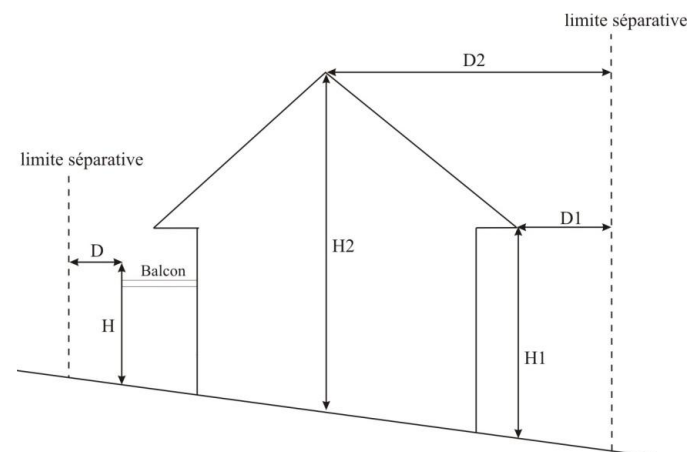


. soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,5 mètres

Pour les constructions existantes implantées à moins de 3,5 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3,5 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

$$D - D1 - D2 > 3,5 \text{ mètres}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$



- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

En zone A,

- La construction à usage d'habitation nécessaire et liée à une exploitation agricole doit s'implanter à moins de 150 mètres des bâtiments techniques auxquels elle se rattache.

Non réglementé pour les autres zones.

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

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

Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone A et Aa

- Pour les constructions agricoles : 13 mètres au faîtage
- Pour les habitations : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage
- Pour les autres constructions : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage

En zone Ax

- 20 mètres au point le plus haut de la construction (pour rappel : ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisis en tenant compte de leur environnement.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Pour les constructions agricoles fonctionnelles, les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron, par exemple), notamment pour les façades, d'une teinte s'harmonisant avec celle des constructions voisines et s'intégrant dans l'environnement naturel de la construction.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions agricoles fonctionnelles, les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 10 et 25 %.
 - Pour les autres constructions, les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 %.
 - Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.
- Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.
- Pour les constructions agricoles fonctionnelles, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.
 - Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

Cela ne concerne pas les clôtures agricoles liées à l'activité.

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.
- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.
- En zone A et Aa, les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :
 - . 2 mètres en limite séparative
 - . 1,60 mètre sur le domaine public dans les autres cas
- En zone Ap, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement créé.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisées, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article A 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, Np, Npl, NI, Nla, Ne

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne notamment les bois, les parcs, les cours d'eau et secteurs humides, certaines plantations d'alignement et certaines haies.

La zone naturelle comprend une sous-zone Np correspondant à une zone naturelle à protéger plus fortement et de ce fait inconstructible, notamment en raison de sa forte sensibilité environnementale (sites Natura 2000 et fondation valorisant les zones humides).

La zone naturelle comprend des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (art L123-1-5.II.6° du code de l'urbanisme) :

- Npl : secteurs naturels d'intérêt écologique, pouvant être valorisés par des aménagements légers de loisirs.
- NI : secteur réservé à des activités sportives, de loisirs, de détente, des espaces publics, des espaces de stationnement ...
- Nla : secteur réservé à la valorisation du patrimoine archéologique.
- Ne : secteur réservé à la gestion et l'exploitation du domaine de l'eau.

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Zone N

- Les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m²
- Pour les constructions d'habitation existantes disposant d'une emprise au sol d'au minimum 50 m² :
 - . l'adaptation, la réfection, l'aménagement sans création de nouvelle unité de logement et la réhabilitation de l'existant,
 - . l'extension de 50% maximum dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existant+extension) (Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie),
 - . les annexes d'une hauteur totale maximum de 3,50 mètres à l'égout de toiture dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum au total (piscines non comprises) ainsi que les piscines seront intégralement réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Zone Np

- Toute occupation du sol ne peut être autorisée que dans la mesure où son implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur.
- Pour les constructions existantes disposant d'une emprise au sol d'au minimum 50 m² :
 - . l'adaptation, la réfection, l'aménagement sans création de nouvelle unité de logement et la réhabilitation de l'existant
 - . l'extension de 50% maximum dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant+extension) (Si la construction possède déjà une surface de plancher de 200 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie).

- Les piscines à condition d'être en lien avec une construction existante dans la zone, d'être réalisées dans le cadre d'une extension et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif de mise en valeur, de préservation, de recherche scientifique, ... de la biodiversité, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des biotopes inventoriés ainsi que la libre circulation de la faune.
- Les constructions autorisées ci-dessus doivent être démontables, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation des étangs.
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Zone N, Np

- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre de l'art L123-1-5.III.2° (*devenu art L 151-23 au 1^{er} janvier 2016*) du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces zones sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les canalisations de gaz

Zone Npl

- Les aménagements et constructions autorisées ci-dessous, à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des biotopes inventoriés ainsi que la libre circulation de la faune
- Les aires de stationnements à condition de ne pas être imperméabilisées et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol
- Les aires de jeux, de pique-nique à condition de ne pas être imperméabilisées et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- Les constructions démontables nécessaires aux pratiques de loisirs liées aux étangs dans la limite totale de 20 m² d'emprise au sol pour chacune des zones Npl

Zone NI

- les aires de jeux, de loisirs et de sports à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif
- les aires de stationnement à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif
- la construction ou extension de construction existante dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et à condition d'être nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

Zone Nla

- les aires de jeux et de loisirs à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif et de ne pas être imperméabilisés
- les aires de stationnement à condition d'être liés à un service public et/ou d'intérêt collectif et de ne pas être imperméabilisés

Zone Ne

- Les constructions, les extensions, les aménagements et les travaux directement liés et nécessaires à l'exploitation et à la gestion du domaine de l'eau (maintenance du réseau, relations avec le public ...)
- L'aménagement et l'extension dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale (existant+extension) (Si la construction possède déjà une surface de plancher de 120 m², aucune extension ne sera autorisée. L'extension peut se réaliser en extension au sol ou en surélévation en respectant la hauteur définie) de la construction d'habitation à usage de gardiennage.

Zone N, Npl, NI, Nla, Ne

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et notamment dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement, et en particulier pour la création de bassin de rétention
- Les installations, ouvrages techniques et équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Zone N, Ne

- Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les captages

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

- L'accès des constructions doit être assuré par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions autorisées et de façon à présenter le moins de risque ou de gêne pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

- Pour des raisons de sécurité, le jumelage des entrées pourra être imposé en particulier sur les voies principales et structurantes de la zone.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

VOIRIE

- Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile, hors voie à sens unique, doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée minimum.

Toute voie publique ou privée nouvelle ouverte à la circulation automobile à sens unique, doit être réalisée avec une largeur de 3,80 mètres minimum de chaussée.

- Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès des véhicules de secours et de services publics (ordures ménagères notamment).

- Les voies nouvelles publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

En plus ces voies en impasse doivent :

- . soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- . soit disposer d'un espace ou d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le jour de la collecte, le long du domaine public.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise, sauf en périmètre de protection de captage, en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

EAUX USEES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe, par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques

et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

EAUX PLUVIALES

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Les eaux pluviales doivent être gérées en priorité par infiltration sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales et/ou un déversoir désigné par les services techniques de la commune en transitant par un système de rétention dont le dispositif sera dimensionné en fonction de la surface.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.
- Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

ELECTRICITE TELECOMMUNICATIONS RESAUX CABLES

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ECLAIRAGE DES VOIES

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques :
 - . concernant l'axe de la RD66 : de 35 mètres minimum pour les habitations et annexes-piscines des habitations et abris d'animaux ; de 25 mètres minimum pour les autres constructions,
 - . concernant l'axe des RD66e, RD4 et RD43 : de 15 mètres minimum pour les habitations et annexes-piscines des habitations ; de 10 mètres minimum pour les autres constructions,
 - . concernant l'axe des autres voies : de 10 mètres minimum pour toutes les constructions.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins des reculs définis ci-dessus sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance initiale existante.

Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont possibles à moins de ces distances.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

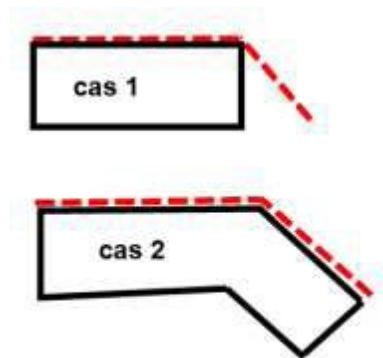
- Les constructions doivent être implantées :

. soit sur limite séparative à condition :

- soit que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative,
- soit que la construction s'appuie sur une construction préexistante elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin
- soit que les constructions soient édifiées simultanément sur des terrain contigus

. soit en retrait avec une distance des limites séparatives égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3,5 mètres

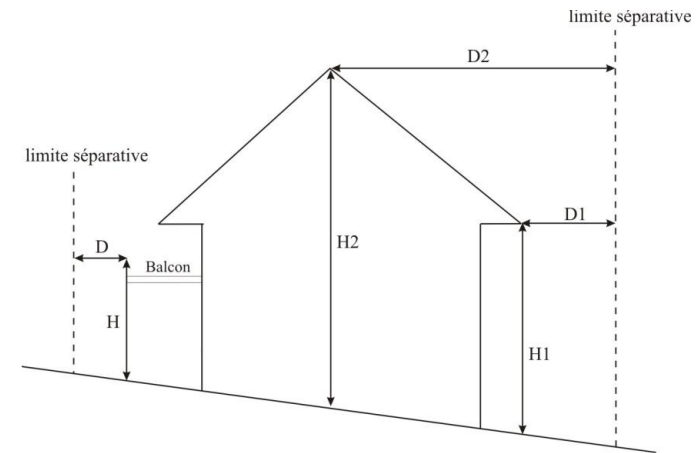
- Toutefois, en cas de construction à l'intersection de 2 limites, elle peut être alignée en tout point sur une seule de ces limites



Pour les constructions existantes implantées à moins de 3,5 mètres des limites séparatives, leur aménagement et extension est possible à moins de 3,5 mètres des limites, en respectant la distance initiale existante.

$D - D1 - D2 > 3,5 \text{ mètres}$

$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$



- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

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

Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

- Pour les abris d'animaux : 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- Pour les autres constructions : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles permises ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur initiale existante.

- La hauteur des installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre à condition de ne pas porter atteinte aux paysages urbains et naturels.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain.
- Les déblais/remblais sont limités à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisis en tenant compte de leur environnement.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de teinte comprise entre le rouge, le brun, l'ocre, le beige et le gris.

Les tuiles doivent être de forme ou de même aspect que les tuiles canal ou les tuiles mécaniques.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité, en excluant les simulations et les effets d'inachevé.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades et sont donc interdits au sol.

Toitures

- Les toitures doivent comporter deux pans ou plus.

- Toutefois, les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions, les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol et les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 %.

- Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions principales dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées pour les extensions de construction disposant d'une toiture terrasse végétalisée ou comportant deux pans ou plus.

- Des normes différentes seront admises pour les pans et la teinte des toitures, en cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, en harmonie avec les constructions existantes.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués à effet d'inachevé sont interdites.

- Les haies végétales doivent être des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage.

- En zone N, les murets pleins sont autorisés dans la limite de hauteur de :

. 2 mètres en limite séparative

. 1,60 mètre sur le domaine public

- Dans les autres zones N, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.

- Dans une bande de 10 m de part et d'autre des cours d'eau et plans d'eau, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Les places de stationnement doivent être réalisées à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé au minimum deux places par logement créé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, alignements d'arbres, haies, masses boisés, ..., sont à conserver tels qu'ils figurent sur le plan de zonage.

- Les haies, parcs ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme sont à conserver. À ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la conservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'urbanisme ou sanitaires, ces éléments paysagers pourront être supprimés à condition d'être reconstitués en même nombre et essence équivalente dans un voisinage immédiat.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés

- Le gazon, le sable et le gravier seront utilisés de préférence à l'enrobé.

La surface non construite du terrain, hors espace de stationnement et accès, sera aménagée en jardins engazonnés, plantés ou en espaces libres dallés, pavés ou sablés et traitée avec des matériaux perméables.

Cette surface non construite hors espace de stationnement et accès doit représenter :

- . Pour les terrains < 500 m² : pas d'obligation
- . Pour les terrains compris entre 500 et 999 m² : 15 % du tènement
- . Pour les terrains compris entre 1000 et 1999 m² : 20 % du tènement
- . Pour les terrains de 2000 m² et + : 25 % du tènement

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales à feuilles caduques.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Article N 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé