

Département de : l'Aube

Commune de : COURTERANGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT – DOCUMENT ECRIT

Vu pour être annexé
à la délibération

du 07 Juillet 2015

arrêtant le projet de la révision
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du maire :



Révision du P.L.U. prescrite le 02 Novembre 2012

P.L.U. approuvé le 17 Décembre 2002

Dossier réalisé par :

PERSPECTIVES

2, rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 : ZONE UA	8
CHAPITRE 2 : ZONE UC	16
CHAPITRE 3 : ZONE UV	24
CHAPITRE 4 : ZONE UY	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	36
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	44
CHAPITRE 3 - ZONE AUY	47
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	53
CHAPITRE 1 - ZONE A.....	53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	60
CHAPITRE 1 - ZONE N	60
TITRE VI - TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES	69
A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER.....	69
TITRE VII - EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS	71
AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL	71
ET AUX ESPACES VERTS.....	71
TITRE VIII - ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME.....	72
TITRE IX - ANNEXES	73
9.1/ LA PALETTE VEGETALE.....	73
9.2/ LES PALETTES DE COULEUR DES MATERIAUX.....	83
9.3/ PLACES DE STATIONNEMENT	87
9.4/ DEFINITION DES CONSTRUCTIONS DITES ANNEXES	87

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de COURTERANGES, délimité aux documents graphiques intitulés « zonage », par un trait épais.

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

2.1. - REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES AU TERRITOIRE

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) – Règlement National d'Urbanisme

Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié : l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Les articles R.111-3-1, R.111-3-2 sont abrogés.

Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2. - DISPOSITIONS DIVERSES DU CODE DE L'URBANISME

S'ajoutent aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

A) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes et présentées dans une notice d'interprétation ; ces documents doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

B) Les clôtures

L'édification des clôtures doit respecter les articles : R.421-1, R.421-2, R.421-12, R.425-12, R.431-8 du code de l'urbanisme. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable depuis la délibération du conseil municipal du 05 Mai 2015.

C) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R. 421-18 du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

D) Le camping et le stationnement des caravanes

Le camping et le stationnement de caravanes sont réglementés par les articles R.111-37 à R.111-43 ainsi que R.443-1 à R.443-12 pour les dispositions propres aux terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique du Code de l'Urbanisme.

E) Les habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'implantation d'habitations légères de loisirs est soumise à conditions prévues par les articles R.111-31 à R.111-36 et R.480-7 du Code de l'Urbanisme.

F) Les coupes et abattages d'arbres (espaces boisés classés)

Les coupes et abattages d'arbres doivent se conformer aux dispositions des articles R.130-1, R.130-2, R.130-16 à R.130-21, R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

G) Permis de démolir

Les démolitions, situées dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L.621-30-1 du code du patrimoine, sont soumises au permis de démolir par application des articles R.421-26 et R.421-28 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine architectural présent sur le territoire.

Les éléments du paysage et du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1-5-III 2° du code de l'urbanisme, sont soumis au permis de démolir par application des articles L.421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

H) Archéologie préventive

En application des articles L 531-14 et R 531-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent impérativement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne – Service régionale de l'archéologie (3 faubourg Saint-Antoine - CS 60449 - 51037 Châlons-en-Champagne).

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que par des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du code du même code : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé **en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U.** (cf. pièces 3B et 3C du dossier de P.L.U.) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

3.1 - LES ZONES URBAINES (DITES « ZONES U »)

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre II sont délimitées aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de :

- **La zone UA** est une zone urbaine ancienne à vocation mixte entièrement équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, elle correspond au bâti ancien de la commune.
- **La zone UC** est une zone urbaine récente à vocation mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.
- **La zone UV** est une zone urbaine accueillant des parcelles de vergers au sein ou à proximité du bourg.
- **La zone UY** est une zone urbaine qui est dédiée aux activités économiques.

3.2 - LES ZONES A URBANISER (DITES « ZONES AU »)

Les terrains destinés à être urbanisés et non équipés, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimités aux documents graphiques n°3B et 3C par un trait épais.

Dans chaque zone, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (pouvant être réalisé en plusieurs phases) prévue dans les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement et à condition que l'aménageur prenne en charge les coûts de cet aménagement.

Il s'agit de :

- **La zone 1AU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- **La zone AU Y** est une zone d'urbanisation future à vocation économique.
- **La zone 2AU** est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, urbanisable après 2020 sous réserve d'ouvrir à l'urbanisation par une modification du PLU avec délibération motivée ou par une révision du PLU, pour les zones de plus de neuf ans.

3.3 - LES ZONES AGRICOLES (DITES « ZONES A »)

Elles correspondent aux terrains destinés à l'activité agricole, équipés ou non, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

Il s'agit de :

- La **zone A** concerne 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.

La zone A comprend un secteur : Ah.

- Le **secteur Ah** désigne les sites d'habitat isolé en zone agricole.

3.4 - LES ZONES NATURELLES (DITES « ZONES N »)

Elles correspondent aux terrains naturels et forestiers à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V. Ces zones sont délimitées aux documents graphiques n° 3B et 3C par un trait épais.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la préservation des sites, milieux naturels et paysages.

- La **zone N** correspond aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend six secteurs : Nh, Ny, Nj, Nt, Np et Npa.

- Le **secteur Nh** désigne les sites d'habitat isolé en zone naturelle.
- Le **secteur Ny** est dédié à aux activités en lien avec le bois.
- Le **secteur Nj** désigne des espaces de jardins.
- Le **secteur Nt** désigne des secteurs d'équipements en lien avec des activités éducatives ou pédagogiques
- Le **secteur Np** est un secteur naturel à protéger en raison de la sensibilité de l'espace : zones humides, site Natura 2000, réserve naturelle, ...).
- Le **secteur Npa** désigne le secteur pouvant accueillir ponctuellement le stationnement de caravanes.

3.5 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VI, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.



3.6 - EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

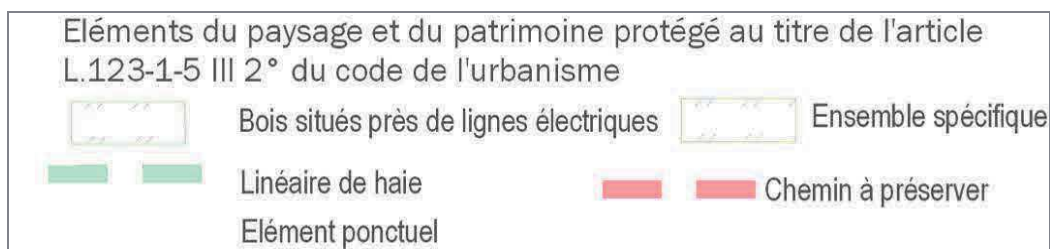
La liste de ces emplacements réservés figure sur les documents graphiques du règlement, ainsi qu'à la fin du rapport de présentation du P.L.U avec leur destination et leur bénéficiaire.



Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures bleues croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

3.7 - ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PROTEGER

L'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme permet l'identification et la protection des éléments du patrimoine et du paysage figurés au plan par les symboles ci-contre et un numéro d'ordre.



En cas de projet de démolition, un permis de démolir est nécessaire conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

3.8 - ZONE DE PROTECTION ACOUSTIQUE

Zones définies au regard des arrêtés préfectoraux n°2012051-0017 et n°2012051-0018, précisant que les constructions nouvelles situées dans ces emprises sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique.



3.9 - ZONE DE CENTRALITE

Zones définies au regard des objectifs du SCoT en matière de commerces de proximité.



ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (article R.111-19 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine ancienne à vocation mixte entièrement équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation, elle correspond au bâti ancien de la commune.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les garages collectifs de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visés aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
4. Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. – SONT ADMIS

Les constructions et les changements de destination à vocation :

- D'habitation (constructions principales, extensions, annexes, piscines, cabanon...)
 - D'hôtellerie ;
 - De commerce à condition que le commerce ou l'ensemble commercial soit sur une unité foncière située au droit d'une voirie identifiée au droit de laquelle les commerces d'une superficie maximale de 400 m² de surface de vente sont autorisés ;
 - D'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....) ;
 - De bureaux ou services.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

3.2. VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisés conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs, d'une capacité supérieure à 900 litres, devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eaux usées ne peut être admis.

4.1.3.- Autre réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements privés des ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

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

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Lorsque la construction ne joint pas les deux limites séparatives aboutissant aux voies, la continuité de la rue doit être matérialisée par un élément de liaison (clôture) défini à l'article UA11.

6.3. Les extensions se font dans le prolongement du bâti existant.

6.4. Les annexes s'implantent en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

6.5. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vue de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

6.6. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

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

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.*
- *Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

7.1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une limite, en laissant un retrait minimum de 3 m sur l'autre limite
- soit à 3 m minimum des limites

7.2. Un recul des limites séparatives de 5 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

7.3. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vue de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur ne peut excéder un maximum de 6 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel ou la voie publique.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur à l'égout est supérieure à 6 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux candélabres ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Forme :

Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non-conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Toute extension, surélévation ou construction de vérandas jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.

Pour les annexes d'habitation, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver. Les vérandas ne devront pas porter atteinte au cadre environnant.

La pente du terrain de remblais ne peut excéder 15%.

11.3. Toitures :

Les toitures seront à deux pans et/ou deux croupes ou demi-croupes et la pente des couvertures des constructions principales ne doit pas être inférieure à 35°. Le faîtage doit être orienté Nord/Sud sauf contraintes particulières.

Pour les extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 35°.

Pour les annexes, la pente ne doit pas être inférieure à 25°.

Pour les vérandas, la pente ne doit pas être inférieure à 20°.

Les toitures translucides ou transparentes sur la construction principale sont autorisées si elles présentent un ordonnancement en rapport avec la façade sur laquelle elles reposent.

Dans le cadre d'une véranda ou d'une extension accolée à la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée.

Les toitures plates sont interdites sauf si celles-ci sont végétalisées.

11.4. Matériaux et couleurs :

Les couleurs des matériaux utilisés doivent respecter les palettes de couleur concernant la zone UA (enduit et huisseries/menuiseries) situées dans les annexes du règlement.

Sont interdits :

- Toute architecture étrangère à la région (chalet savoyard, maison en rondin avec madrier, maison bretonne, mas provençal, maison cubique, etc.) ou éléments de construction étrangers à la région (colonne moulurée, tuile canal, ...)
- Les enduits de couleurs vives, que ce soit pour les façades, les clôtures pleines ou les barreaudages
- Tout faux décor peint ou dessiné
- Les bardages brillants (type métalliques...)
- Les couleurs foncées et le blanc pur pour les façades uniquement.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes de la zone. Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre ancien.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

11.5. Clôtures :

Rappel :

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.
La clôture n'est pas obligatoire.*

Pour les clôtures à l'alignement :

- L'élément de liaison défini à l'article UA6 doit être une clôture maçonnée ou de type grillage d'une hauteur minimale de 1,50 m et une hauteur maximale de 1,80 m. Il peut, le cas échéant, comporter des percements (portails, portes, baies). Le matériau de ce mur sera similaire à celui de l'ensemble de la construction ou de type grillage.

Pour les clôtures en limite séparative :

- La clôture, d'une hauteur maximale de 1,80 m peut être soit :
 - maçonnée, le matériau de ce mur sera similaire à celui de l'ensemble de la construction
 - de type grillage

Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions identifiées sur la parcelle considérée.
La reconstruction d'un mur existant doit s'intégrer aux murs environnements.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les pompes à chaleur, les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées et les blocs de climatisation doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

13.2. Au moins 20% de l'emprise de l'unité foncière doit être en espace vert.

13.3. Un arbre de haute tige ou un fruitier doit être planté par 200 m² de surface libre sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction à usage d'habitation, en comptabilisant les arbres existants.

13.4. Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

13.5. Des plantations peuvent compléter les clôtures.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 2 : ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine récente à vocation mixte destinée principalement à l'habitat. Elle est équipée et urbanisée, affectée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitation. Elle correspond au bâti récent de la commune édifié soit dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement) soit au coup par coup le long des rues équipées de réseaux.

ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les garages collectifs de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visés aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
3. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
4. Dans les zones définies au regard de l'arrêté préfectoral n°2012051-0017, il est précisé que les constructions nouvelles situées dans ces emprises sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique
5. Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. – SONT ADMIS

Les constructions et les changements de destination à vocation :

- D'habitation (constructions principales, extensions, annexes, piscines, cabanon...)
- D'hôtellerie
- De commerce à condition que le commerce ou l'ensemble commercial soit sur une unité foncière située au droit d'une voirie identifiée, au droit de laquelle les commerces d'une superficie maximale de 400 m² de surface de vente sont autorisés
- D'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....).
- De bureaux ou services
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

3.2. VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs, d'une capacité supérieure à 900 litres, devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.1.3.- Autre réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements privés des ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit dans une bande constructible définie entre un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement et de 20 m maximum de l'alignement.

6.2. Les extensions se font dans le prolongement du bâti existant

6.3. Les annexes s'implantent :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

6.4. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vue de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

6.5. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

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

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.*
- *Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

7.1. Les constructions doivent s'implanter

- soit de limite à limite,
- soit sur une limite, en laissant un retrait minimum de 3 m sur l'autre limite,
- soit à 3 m minimum des limites.

7.2. Un recul des limites séparatives de 5 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

7.3. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vue de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

7.4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur ne peut excéder un maximum de 6 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel ou la voie publique.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur à l'égout est supérieure à 6 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux candélabres ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

ARTICLE UC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Forme :

Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non-conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës.

Toute extension, surélévation ou construction de vérandas jouxtant un bâtiment existant doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.

Pour les annexes d'habitation, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver. Les vérandas ne devront pas porter atteinte au cadre environnant.

La pente du terrain de remblais ne peut excéder 15%.

11.3. Toitures :

Les toitures seront à deux pans et/ou deux croupes ou demi-croupes et la pente des couvertures des constructions principales ne doit pas être inférieure à 35°.

Pour les extensions, la pente ne doit pas être inférieure à 35°.

Pour les annexes, la pente ne doit pas être inférieure à 25°.

Pour les vérandas, la pente ne doit pas être inférieure à 20°.

Les toitures translucides ou transparentes sur la construction principale sont autorisées si elles présentent un ordonnancement en rapport avec la façade sur laquelle elles reposent.

Dans le cadre d'une véranda ou d'une extension accolée à la construction existante y compris pour la couverture des piscines, la toiture translucide ou transparente est autorisée.

Les toitures terrasses, sauf lorsqu'elles visent la liaison entre deux constructions, sont interdites.

Les couvertures de type matériaux brillants, de type aluminium et de type gris sont interdites.

Les toitures plates sont interdites sauf si celles-ci sont végétalisées.

11.4. Matériaux et couleurs :

Les couleurs des matériaux utilisés doivent respecter les palettes de couleur concernant la zone UC (enduit et huisseries/menuiseries) situées dans les annexes du règlement.

Sont interdits :

- Les enduits de couleurs vives, que ce soit pour les façades, les clôtures pleines ou les barreaudages
- Tout faux décor peint ou dessiné
- Les bardages brillants (type métalliques...)
- Les couleurs foncées et le blanc pur pour les façades uniquement.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes de la zone. Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre ancien.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

11.5. Clôtures :

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 m, qui peuvent, le cas échéant, comporter des percements (portails, portes, baies) seront constituées soit :

- d'une clôture maçonnée, le matériau de ce mur sera similaire à celui de l'ensemble de la construction,
- d'un grillage,
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il peut être surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

En façade sur rue uniquement, les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie d'essences locales mélangées.

Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions identifiées sur la parcelle considérée.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les pompes à chaleur, les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées et les blocs de climatisation doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Pour les unités foncières de 500 m² ou plus : deux places de stationnement identifiées sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, doivent être réalisées en plus du stationnement couvert s'il existe.

12.2. Pour les unités foncières de moins de 500 m², une seule place de stationnement est demandée sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en plus du stationnement couvert s'il existe.

12.3. Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons lié à l'activité.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

13.2. Au moins 20% de l'emprise de l'unité foncière doit être en espace vert.

13.3. Un arbre de haute tige ou un fruitier doit être planté par 200 m² de surface libre sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction à usage d'habitation, en comptabilisant les arbres existants.

13.4. Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

13.5. Des plantations peuvent compléter les clôtures.

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 3 : ZONE UV

La zone UV est une zone urbaine accueillant des parcelles de vergers au sein ou à proximité du bourg.

ARTICLE UV 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et installations de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UV2.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
3. Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. - SONT ADMIS

Les cabanons de jardin ou les abris-bûches dans les conditions suivantes :

- prise en compte des constructions existantes dans les calculs
- les cabanons ont une superficie maximale de 24 m² de surface plancher par cabanon
- deux cabanons au maximum par unité foncière

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE

Article non réglementé.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs, d'une capacité supérieure à 900 litres, devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Autre réseaux :

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.

ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Rappel :**

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

6.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Rappel :**

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.*
- *Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

7.1. Les constructions doivent s'implanter

- soit sur une limite, en laissant un retrait minimum de 1 m sur l'autre limite,
- soit à 1 m minimum des limites.

7.2. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur ne peut excéder un maximum de 2,5 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel ou la voie publique.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur à l'égout est supérieure à 2,5 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux candélabres ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

ARTICLE UV 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Toitures :

Les toitures seront à deux pans.

La toiture à un pan ou plate n'est autorisée que si celle-ci est végétalisée.

11.3. Matériaux et couleurs :

Les couleurs des matériaux utilisés doivent respecter les palettes de couleur concernant la zone UC (enduit et huisseries/menuiseries) situées dans les annexes du règlement.

Sont interdits :

- Les enduits de couleurs vives, que ce soit pour les façades ou pour les clôtures
- Les couleurs foncées et le blanc pur pour les façades uniquement.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...
- Les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ...
- La tôle ondulée brute (non laquée..) et les plaques en fibrociment.
- Les matériaux de type brillants

La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, ...

Les bardages en béton ou en bois sont autorisés.

11.4. Clôtures :

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures sont constituées d'un grillage de ton foncé doublé d'une haie champêtre d'essences locales mélangées issues de la palette végétale annexée au présent règlement.

Des hérissonnées (ouverture de 10 cm sur 10 cm en pied de clôture) doivent être prévue au minimum à raison :

- d'une ouverture par côté
- d'une ouverture tous les 40 m minimum.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE UV 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le choix des végétaux (ou fruitiers) devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

13.2. Les vergers existants doivent être conservés ou replantés au minimum en nombre équivalent.

ARTICLE UV 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UV 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UV 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

CHAPITRE 4 : ZONE UY

La zone UY est une zone urbaine qui est dédiée aux activités économiques.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les garages collectifs de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visés aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées aux articles R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles réservées pour le gardiennage ou la direction des entreprises.
- Les constructions à usage d'hôtellerie-restauration.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
3. Dans les zones définies au regard de l'arrêté préfectoral n° 2012051-0017, il est précisé que les constructions nouvelles situées dans ces emprises sont soumises à des prescriptions en matière d'isolation acoustique
4. Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. - SONT ADMIS

Les constructions et les changements de destination, sous réserve de rester compatibles avec la proximité d'une zone résidentielle, à vocation :

- De commerce
 - D'artisanat
 - D'industrie
 - De bureaux ou services
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.

- Les logements de gardiennage, s'ils respectent l'ensemble des conditions suivantes :
 - avoir une superficie maximale de 60 m² de surface de plancher,
 - 1 logement de gardiennage maximum par entreprise
 - le logement de gardiennage doit être intégré au volume des bâtiments d'activités
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

3.2. VOIRIE

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable :

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs, d'une capacité supérieure à 900 litres, devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.1.2.- Assainissement**Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

Eaux usées industrielles :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservie par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles. Si nécessaire, ces eaux résiduaires seront rendues compatibles par prétraitement avec les caractéristiques du réseau. A défaut de branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome d'assainissement est admis, sous réserve de son agrément par les autorités compétentes.

4.1.3.- Autre réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements privés des ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.2. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vue de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

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

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.*
- *Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

7.1. Les constructions doivent s'implanter

- soit en limite, sous réserve de prendre en compte les normes de lutte contre l'incendie,
- soit à 3 m minimum des limites.

7.2. L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vue de la forme urbaine, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur ne peut excéder un maximum de 8 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel ou la voie publique.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants dont la hauteur à l'égout est supérieure à 8 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci soit dépassée.

10.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux candélabres ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Toitures :

Les pentes de toiture ne doit pas être inférieure à 20°.

Les toitures terrasses, sauf lorsqu'elles visent la liaison entre deux constructions ou sont végétalisées, sont interdites.

11.3. Matériaux et couleurs :

Les couleurs des matériaux utilisés doivent respecter les palettes de couleur concernant la zone UC (enduit et huisseries/menuiseries) situées dans les annexes du règlement.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés par leur nature à être recouverts ainsi que les matériaux qui par leur matière et leur couleur porteraient atteinte à l'unité architecturale et à la qualité des sites,
- les matériaux type brillants.

11.4. Clôtures :

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures seront constituées de grillage doublé ou non d'une haie d'essence locale mélangées.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 m.

Les couleurs vives sont interdites.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Pour tout projet d'aménagement d'ensemble, des stationnements publics doivent être harmonieusement répartis dans l'espace du projet.

12.2. Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons lié à l'activité.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

13.2. Au moins 20% des espaces libres de toutes constructions doivent être en espace vert.

13.3. Les aires de stockage et de dépôts sont interdites entre la voie publique et les bâtiments.

13.4. Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années un écrin de verdure de qualité.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les constructions et installations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 4 du présent dossier de PLU).

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, matériaux de démolition, ferraille et carcasses de véhicules à l'exception de ceux liés et attenants à une activité autorisée dans la zone.
- Les garages collectifs de véhicules.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés visés aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières et les constructions et installations qui leurs sont liées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. - RAPPEL

1. Au regard de l'article R123.10.1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire (voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2).
3. Les constructions devront prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles.

2.2. – SONT ADMIS

Les constructions à vocation :

- D'habitation (constructions principales, extensions, annexes, piscines, cabanon...);
 - D'hôtellerie ;
 - De commerce à condition que le commerce ou l'ensemble commercial soit sur une unité foncière située au droit d'une voirie identifiée, au droit de laquelle les commerces d'une superficie maximale de 400 m² de surface de vente sont autorisés ;
 - D'artisanat à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs....) ;
 - De bureaux ou services.
- Les dépôts s'ils sont liés et attenants à une activité autorisée dans la zone ;
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la présente zone ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres.

3.2. VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La chaussée devra avoir une largeur minimale de 3 m.

Pour l'enlèvement des déchets, il est nécessaire de prévoir :

- soit une aire de giration de 13 m de rayon au minimum (sans stationnement) pour les voies en impasse,
- soit un espace de regroupement des déchets, facilement accessible depuis une voie publique non en impasse.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à destination non domestique :

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Techniques alternatives :

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie, permettant des usages non alimentaires et non corporels, comme l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, l'alimentation en eau des toilettes ... sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur. Toutefois, les dispositifs, d'une capacité supérieure à 900 litres, devront, soit être enterrés, soit installés dans un bâtiment ou encore dissimulés par des plantations.

4.1.2.- Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité technique, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe, peut être admis. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

4.1.3.- Autre réseaux

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est souhaité en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements privés des ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel :

L'alignement au sens du présent règlement désigne :

- *la limite entre le domaine public et le domaine privé,*
- *la limite d'emprise d'une voie privée.*

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment les balcons, terrasses) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, y compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ainsi que les parties enterrées des constructions.

6.1. Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit dans une bande constructible définie entre un retrait de 5 mètres minimum de l'alignement et de 20 m maximum de l'alignement.

6.2. Les annexes s'implantent :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

6.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

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

Rappel :

Le retrait de la construction est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- *Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, débords de toits, etc....) dépassant la toiture.*
- *Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.*

7.1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit de limite à limite,
- soit sur une limite, en laissant un retrait minimum de 3 m sur l'autre limite,
- soit à 3 m minimum des limites.

7.2. Un recul des limites séparatives de 5 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leurs rebords.

7.3. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Pour ces ouvrages, l'implantation est libre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant. Lorsque les terrains sont en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne.

Lorsque le terrain est en contrebas de la voie publique, on prend en compte la voie publique.

10.1. La hauteur ne peut excéder un maximum de 6 mètres à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel ou la voie publique.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux candélabres ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public et aux équipements collectifs et culturels.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions suivantes en cas d'impossibilité technique.

11.2. Forme :

Les structures architecturales seront simples en évitant toute fantaisie non-conforme à la technique de construction locale, ou à sa mise en œuvre, et doivent s'harmoniser avec les volumes voisins et leur ordonnancement par rapport aux voies.

Pour les annexes d'habitation, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver. Les vérandas ne devront pas porter atteinte au cadre environnant.

La pente du terrain de remblais ne peut excéder 15%.

11.3. Toitures :

Les toitures seront à deux pans et/ou deux croupes ou demi-croupes et la pente des couvertures des constructions principales ne doit pas être inférieure à 35°.

Pour les annexes, la pente ne doit pas être inférieure à 25°.

Pour les vérandas, la pente ne doit pas être inférieure à 20°.

Les toitures translucides ou transparentes sur la construction principale sont autorisées si elles présentent un ordonnancement en rapport avec la façade sur laquelle elles reposent.

Dans le cadre d'une véranda la toiture translucide ou transparente est autorisée.

Les toitures terrasses, sauf lorsqu'elles visent la liaison entre deux constructions ou sont végétalisées, sont interdites.

Les couvertures de type matériaux brillants, de type aluminium et de type gris sont interdites.

11.4. Matériaux et couleurs :

Les couleurs des matériaux utilisés doivent respecter les palettes de couleur concernant la zone UC (enduit et huisseries/menuiseries) situées dans les annexes du règlement.

Sont interdits :

- Les enduits de couleurs vives, que ce soit pour les façades, les clôtures pleines ou les barreaudages.
- Les couleurs foncées et le blanc pur pour les façades uniquement.
- Tout faux décor peint ou dessiné.
- Les bardages brillants.

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie devront être ceux des constructions anciennes de la zone. Les appareillages de matériaux devront se rapprocher de ceux mis en œuvre dans le centre ancien.

Les matériaux de couverture doivent être de couleur terre cuite.

Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

11.5. Clôtures :

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

La clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 m, qui peuvent, le cas échéant, comporter des percements (portails, portes, baies). seront soit constituées :

- d'une clôture maçonnée, le matériau de ce mur sera similaire à celui de l'ensemble de la construction
- d'un grillage
- d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m. Il peut être surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m

En façade sur rue uniquement, les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie d'essences locales mélangées.

Des dispositions particulières pourront être autorisées dans le cas de nécessité ou d'utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions identifiées sur la parcelle considérée.

11.6. Dispositions diverses et clauses particulières :

Les pompes à chaleur, les citernes (hydrocarbures, récupérateurs d'eau) non enterrées et les blocs de climatisation doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées pour toutes constructions nouvelles et changement de destination des constructions.

12.1. Pour les unités foncières de 500 m² ou plus : deux places de stationnement identifiées sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, doivent être réalisées en plus du stationnement couvert s'il existe.

12.2. Pour les unités foncières de moins de 500 m², une seule place de stationnement est demandée sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, en plus du stationnement couvert s'il existe.

12.3. Les aires de stationnement réservées aux activités artisanales, commerciales et de services doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et des livraisons lié à l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Le choix des végétaux devra se référer à la palette d'essences végétales situées en annexes du règlement.

13.2. Au moins 20% de l'emprise de l'unité foncière doit être en espace vert.

13.3. Un arbre de haute tige ou un fruitier doit être planté par 200 m² de surface libre sur le terrain d'assiette de toute nouvelle construction à usage d'habitation, en comptabilisant les arbres existants.

13.4. Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter sera joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

13.5. Des plantations peuvent compléter les clôtures.

13.6. Les franges végétales demandées dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être composée d'arbres et/ou d'arbustes plantés de façon continue.

ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 (ALUR).

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Deux fourreaux doivent être réservés pour la fibre optique sous les voiries publiques.