

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE COMBRONDE -

Date : Octobre 2023

4-4 – Règlement

Mairie

6 rue de l'Hôtel de Ville
63460 Combronde
Tel : 04 73 97 10 25
Fax : 04 73 97 12 17
Email : combronde.urba@orange.fr

SARL CAMPUS Développement

27, route du Cendre
Centre d'Affaire MAB – Entrée n°4
63800 CURNON-D'Auvergne
Tel : 04 73 45 19 44
Email: urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 29/02/2012

Arrêté par D.C.M. du 21/05/2014

Approuvé par D.C.M. du 28/10/2015

Révision, modification, mise en compatibilité

Modification n°1 approuvée par D.C.M. du 29 novembre 2017

Déclaration de projet n°1 approuvée par D.C.M. du 10 juillet 2019

Procédure de modification n°2 prescrite par D.C.M. du 7 juillet 2021 puis abandonnée par D.C.M. du 26 octobre 2022

Modification n°3 approuvée par D.C.M. du 18 octobre 2023

PRÉAMBULE	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud9 ET Ud12	12
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uep	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uh ET Uh*	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ui	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uis	36
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uj	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUh ET 2AUh	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUi, 2AUi ET 3AUi	53
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUep	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et Ac	64
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ah	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	75
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N et Np	76
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nca	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh et Ngv	83
ANNEXE 1 : LEXIQUE	89
ANNEXE 2 : CONSTRUCTIONS À PROTÉGER.....	93

PRÉAMBULE

La présente section constitue un rappel des différentes dispositions législatives et réglementaires susceptibles d'être opposées à une demande d'occupation ou d'utilisation du sol nonobstant les dispositions du présent règlement. Ces dispositions législatives ou réglementaires sont donc susceptibles d'évoluer sous l'effet de réformes après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et c'est pourquoi elles ne sont présentées ici qu'à titre d'information.

Portée juridique du règlement

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (art. L123-5 du code de l'urbanisme).

Dérogations au règlement

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1-9 du code de l'urbanisme) ;
- De la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- De la restauration ou de la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (art. L123-5 du code de l'urbanisme) ;
- De la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié (art. L111-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- De la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (art. L111-3 du Code de l'Urbanisme).

Articulation du règlement avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans qu'elles puissent cependant porter préjudice aux dispositions suivantes.

1°) Prescriptions spéciales

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. R111-2 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, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (art. R111-4 du Code de l'Urbanisme).

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. R111-15 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 (art. R111-21 du Code de l'Urbanisme).

2°) Servitudes d'utilité publique

Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique. Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

3°) Règlementations particulières

Demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, et dans leur domaine de compétence spécifique, les règlementations particulières suivantes :

- Le Règlement Sanitaire Départemental ;
- Le règlement de voirie départementale ;
- La réglementation sur l'archéologie préventive (loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive).

Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (art. L111-9 du Code de l'Urbanisme) ;
- Dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics (art. L111-10 du Code de l'Urbanisme) ;
- Dès lors qu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le conseil municipal, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération. La délibération du conseil municipal qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés (art. L111-10 du Code de l'Urbanisme) ;

Autorisations particulières applicables à certaines utilisations du sol

Doivent être précédés d'une déclaration préalable :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager (art. R421-23§h du Code de l'Urbanisme). La liste des éléments patrimoniaux ou paysagers figure en annexe du règlement et ceux-ci sont identifiés sur le règlement graphique ;
- Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique (art. R130-1 du Code de l'Urbanisme) ;

Les réalisations d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités ayant pour effet de mettre en eau, d'assécher, d'imperméabiliser, ou de remblayer une zone humide sont soumises (art. R214-1 du Code de l'Environnement) :

- À déclaration si la superficie des zones asséchées ou mises en eau est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 1 ha ;
- À autorisation préfectorale si la superficie des zones asséchées ou mises en eau est supérieure à 1 ha.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

La zone Ua correspond à la zone artisanale de *La Varenne* et elle est ainsi principalement destinée aux activités artisanales, tertiaires et commerciales.

Article Ua 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,

Article Ua 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions destinées à l'habitation sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Une construction d'une autre destination que l'habitation (artisanat, commerce, etc.) est présente sur la même unité foncière et nécessite la présence permanente d'un tiers (gardien, etc.) ;
- La surface de plancher affectée à l'habitation ne représente pas plus de 30 % de la surface de plancher totale des constructions d'une même unité foncière ;
- La construction destinée à l'habitation est intégrée ou contigüe à une autre construction non destinée à l'habitation.

L'extension des habitations existantes est admise dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions ou installations admises dans la zone et que leur exploitation

n'engendre pas la création d'une servitude d'utilité publique en raison des risques d'explosion ou d'émanation de produits nocifs.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Électricité et télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Ua 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul :

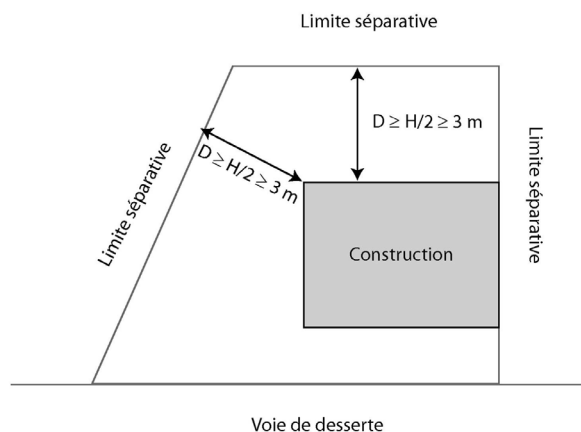
- De 100 mètres par rapport à l'axe de l'A71 ;
- De 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Cependant, pour les extensions ou les surélévations des constructions existantes, elles pourront être réalisées avec un recul inférieur correspondant à celui de la construction existante.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait à l'alignement ou avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Ua 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que les constructions ne soient implantées sur les limites séparatives, elles doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction, mesurée selon les dispositions de l'article Ua 10, sans que ce recul soit inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3\text{m}$).



Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes des habitations admises dans la zone seront aménagées en extension de celles-ci.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction, ou le point le plus haut du mur acrotère pour les toitures dont la pente est inférieure à 10 % (5,7°).

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Concernant les extensions des constructions destinées à l'habitation existantes, elles ne pourront dépasser la hauteur de l'habitation existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'entraînant pas la création de surface de plancher et assurant une mission de télécommunication, la hauteur est libre.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les aires de dépôts ou de stockage extérieur ne devront pas être implantées entre les voies publiques et les constructions.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 35 % (19°).

Pour les pentes inférieures à 10 % (5,7°), les éléments techniques (gaine de ventilation, extracteur d'air, etc.) disposés en toiture et dépassant le faitage devront être dissimulés derrière un mur acrotère disposé au droit des façades et pignons.

La face interne des murs acrotères sera d'une couleur identique à celle du matériau principal de couverture.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire et des toitures terrasses végétalisées, les matériaux de couverture :

- Seront dans un ton de gris,
- Ne seront pas réfléchissant,
- Ne devront pas rappeler, par leur forme, la tuile canal, plate ou à emboitement,
- Ne pourront pas avoir un aspect rappelant la tôle ondulée galvanisée.

3 – Façades

S'ils ne se présentent pas sous l'aspect d'un bardage de bois brut dont les lames sont disposées horizontalement ou verticalement, les façades et pignons des constructions seront recouverts de matériaux non réfléchissants dont la couleur doit être dans une teinte unique de gris (type nuancier RAL 70xx). Les autres couleurs sont admises mais elles ne doivent pas représenter plus de 10 % de la superficie totale des façades et pignons.

4 – Clôtures

Elles seront constituées de grillage ou de treillis soudés, à mailles orthogonales, de couleur grise (type nuancier RAL 7030 ou approchant), verte (type nuancier RAL 6005 ou approchant) ou marron (type nuancier RAL 8017 ou approchant) et/ou d'une haie végétale composée d'essences variées.

Les murs de clôture ainsi que les murs bahuts en tant que support de clôture sont interdits hormis sur une longueur réduite inférieure à 3 mètres, de part et d'autre des accès, pour l'intégration des coffrets techniques (EDF, GDF, boîte aux lettres, interphone,...) et comme support du portail d'entrée.

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres et celle des murets d'entrée à 1,8 mètre.

Une seule couleur sera admise pour l'ensemble des éléments composant les clôtures d'une même unité foncière (y compris les supports des clôtures et les menuiseries d'accès aux lots) à l'exception des murs encadrant les accès, dont la couleur sera d'une teinte grise.

Article Ua 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est demandé :

- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, 1 place de stationnement pour deux chambres ;
- Pour la surface des constructions destinées au bureau ou au commerce, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinées à l'habitation, 2 places de stationnement par habitation ;
- Pour la surface des constructions d'une autre destination, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Article Ua 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ua 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Ua 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud9 ET Ud12

Les zones Ud couvrent les secteurs des centres anciens du bourg de Combronde et des hameaux. Les secteurs Ud du bourg accueillent en outre une diversité de fonctions urbaines (commerce, artisanat, services, etc.) avec une densité bâtie importante.

La zone Ud12 correspond au bourg de Combronde et au faubourg de Lyronde.

La zone Ud9 correspond au faubourg du Petit Combronde et aux centres anciens des hameaux.

Article Ud 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier dans la zone Ud9,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière,
- À la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

Article Ud 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- Qu'elles ne puissent pas entraîner une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Que leur présence soit nécessaire au fonctionnement des constructions assurant l'animation commerciale et artisanale du bourg ou des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article Ud 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Ud 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité

Sans objet.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux pluviales, les nouvelles constructions doivent comporter un dispositif adapté pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité vers le milieu naturel les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article Ud 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Ud 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone Ud12, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement. Néanmoins, lorsqu'une construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, située sur une unité foncière contigüe à celle où doit être édifiée la nouvelle construction, est implantée en recul par rapport à l'alignement, la construction à édifier peut être implantée avec un recul identique.

Dans la zone Ud9, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul au plus égal à 5 mètres. En cas d'implantation en recul, la continuité du front bâti implanté à l'alignement, si elle existe, sera alors maintenue par un mur de clôture réalisé dans les conditions définies à l'article Ud 11.

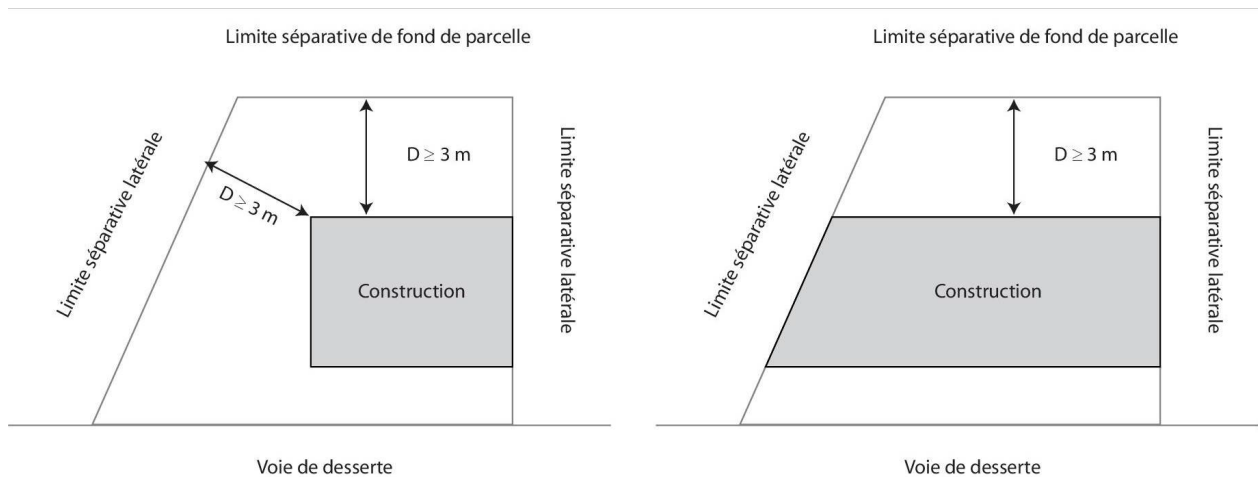
Les extensions des constructions existantes doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul au plus égale à celui de la construction existante.

Les surélévations des constructions existantes doivent être aménagées au droit des façades et pignons de la construction existante.

Article Ud 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Sur les limites séparatives latérales ; toutefois, si cette implantation implique de réaliser une façade ou un pignon d'une longueur supérieure à 15 mètres, l'implantation pourra se faire sur seulement l'une des limites séparatives latérale et avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites,
- Avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.



Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter :

- Sur les limites séparatives latérales ou avec un recul au moins égal à 3 mètres,
- Avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

Les surélévations des constructions existantes doivent être aménagées au droit des façades et pignons de la construction.

Article Ud 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes implantées sur la même unité foncière qu'une construction à protéger repérée dans le règlement graphique et présentée dans ce règlement, doivent être implantées à au moins 10 mètres de la construction à protéger.

Article Ud 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Ud 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

Dans le secteur Ud12, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Dans le secteur Ud9, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

La surélévation des constructions à protéger repérées dans le règlement graphique et présentées dans ce règlement est interdite.

Article Ud 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 60 % (31°) et, si elles ne sont pas en terrasse, inférieure à 35% (19°).

Les toits terrasse sont admis. Néanmoins, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, ils ne seront admis que pour les constructions ou les parties des constructions qui ne sont pas visibles depuis une voie ou une emprise publique.

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à deux ou quatre pans. Les toitures à un pan sont admises sur les volumes moins hauts accolés par leur plus grande hauteur au volume principal de la construction et sur les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, plate ou à emboîtement.

Lors de la réfection des couvertures des constructions existantes, les matériaux employés pourront être différents de ceux mentionnés à l'alinéa précédent, à condition qu'ils soient strictement identiques dans leur couleur et leur aspect à ceux en place.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la couverture.

3 – Façades

Pour toutes les façades :

- Elles seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté ;
- La couleur principale des façades sera choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde ;
- Une couleur différente est admise pour les huisseries ainsi qu'autour des ouvertures (encadrement) ;
- Une seule couleur principale sera admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Pour les façades donnant sur une voie ou une emprise publique :

- Les ouvertures (à l'exception des entrées de garage, des portes cochères, des vitrines commerciales et des ouvertures déjà présentes sur les constructions existantes) devront avoir des proportions plus hautes que larges, avec un rapport de la hauteur sur la largeur au moins égale à 1,2 ;

- La limite basse des linteaux des ouvertures d'un même étage sera alignée sur la même ligne horizontale (à l'exception des entrées de garage, des portes cochères, des vitrines commerciales et des ouvertures déjà présentes sur les constructions existantes) ;
- Les percements des étages supérieurs devront être disposés symétriquement à ceux des étages inférieurs ;
- Les volets seront battants, pleins ou à lames « à la française ». Les persiennes sont admises en rénovation. Les volets roulant sont interdits ;
- L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite.

Pour les travaux de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes :

- Les éléments de décors architecturaux tels que les modénatures (corniches en pierre de taille ou en briques, génoises, etc.) et les parements en pierre de taille ou en brique (linteau, piedroit, chaînage d'angle, bandeau, etc.) devront être conservés et laissés apparents. Un badigeon de la même couleur d'origine que la pierre sera admis sur les parements en pierre ;
- L'appareillage de pierre pourra également demeurer visible, auquel cas l'enduit à pierre vue ou à joint beurré ne devra être ni en saillie, ni en creux par rapport au plan de l'appareillage.

Pour les travaux sur les constructions à protéger repérées dans le règlement graphique et présentées dans ce règlement :

- Les travaux touchant à l'aspect extérieur de ces constructions ne sont admis que s'ils visent à préserver leur qualité et leur aspect architectural.

4 – Clôtures

Pour les clôtures à la limite des voies et emprises publiques, elles seront :

- Soit constituées d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,5 et 1,8 mètre, en pierres, ou maçonné et recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris.
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris et surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois. L'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,8 mètre.

Pour les clôtures sur les limites séparatives, elles seront :

- Soit constituées d'un mur en pierres, ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris. La hauteur maximale du mur sera de 1,8 mètre ;
- Soit constituées d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre et/ou d'une haie végétale composée d'un mélange d'essences.

Les panneaux occultants de type brise-vue pourront être employés uniquement pour préserver son intimité du vis-à-vis en raison de la proximité du voisinage. Ils devront être d'aspect mat ou d'une teinte rappelant celle du bois naturel (gamme des gris ou des bruns). Les couleurs vives sont interdites.

Article Ud 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

Concernant les constructions destinées à l'habitation :

- Pour les nouvelles constructions il est demandé une place de stationnement par habitation ;
- Pour la réhabilitation des habitations existantes et pour le changement de destination d'une construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en habitation, il n'est pas demandé la réalisation d'aires de stationnement.

Article Ud 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Article Ud 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ud 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Ud 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uep

La zone Uep couvre les secteurs accueillant les équipements publics de la commune ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

Article Uep 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article Uep 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux et à la fonction d'entrepôt ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont admises que si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une construction ou d'une installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Article Uep 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Uep 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité et télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Article Uep 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Uep 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Pour les extensions ou les surélévations des constructions existantes, elles pourront être réalisées avec un recul inférieur correspondant à celui de la construction existante.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Uep 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Uep 10, sans que ce recul soit inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Uep 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Uep 9 Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article Uep 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Article Uep 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Article Uep 12 Réalisation d'aires de stationnement

Il est demandé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article Uep 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Article Uep 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Uep 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Uep 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uh ET Uh*

Elles concernent les secteurs d'extension résidentielle du bourg, des faubourgs et des hameaux avec une densité souvent faible et où les constructions sont le plus souvent disposées en recul de l'alignement des voies et en ordre discontinu. Ces zones accueillent en outre une faible diversité de fonctions urbaines (commerce, artisanat, services, etc.).

La zone Uh correspond à la majorité des zones résidentielles de la commune.

La zone Uh* correspond à une emprise de taille réduite accueillant des logements collectifs avec une hauteur de construction importante.

Article Uh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

Article Uh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions destinées à l'artisanat ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont admises que si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage de zones résidentielles (au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer) et qu'elles ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics.

Les constructions destinées aux exploitations agricoles sont admises si elles constituent une extension ou une surélévation d'une construction destinée à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toute nouvelle construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux pluviales, les nouvelles constructions doivent comporter un dispositif adapté pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité vers le milieu naturel les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Uh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ; les extensions, les surélévations et les annexes des constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme peuvent être implantées avec un recul égal à celui de la construction existante.

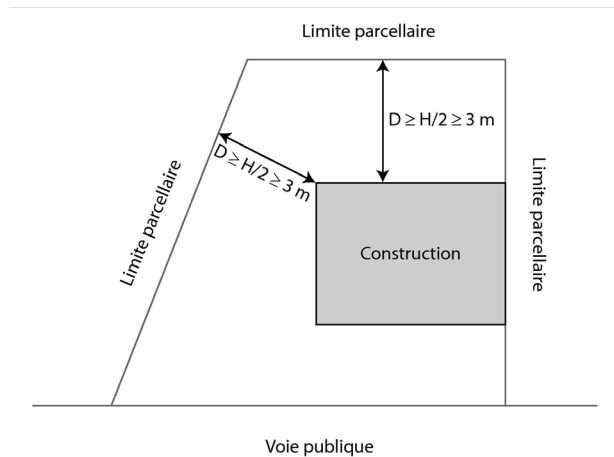
Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions précédentes s'applique à chaque parcelle issue du lotissement ou à chaque lot issu de la division en propriété ou en jouissance.

Article Uh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives est admise sous réserve du respect des dispositions de l'article Uh 10.

Autrement, en cas d'implantation en recul par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Uh 10, sans que ce recul soit inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).



Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions précédentes s'applique à chaque parcelle issue du lotissement ou à chaque lot issu de la division en propriété ou en jouissance.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

Dans le secteur Uh, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres. Néanmoins, dans une bande de 4,50 m parallèle aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4,50 m.

Dans le secteur Uh*, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les dispositifs externes des pompes à chaleur doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction alimentée par la pompe à chaleur et, sauf en cas d'incapacité technique, à au moins trois mètres des limites séparatives.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 60 % (31°) et, si elles ne sont pas en terrasse, inférieure à 35% (19°). Les toits terrasse sont admis. Néanmoins, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, ils ne seront admis que dans la limite d'une superficie maximale de 40 m² pour les constructions principales, et sur les constructions annexes.

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à deux ou quatre pans. Les toitures à un pan sont admises sur les volumes moins hauts accolés par leur plus grande hauteur au volume principal de la construction et sur les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, ou à emboîtement.

Lors de la réfection des couvertures des constructions existantes, les matériaux employés pourront être différents de ceux mentionnés à l'alinéa précédent, à condition qu'ils soient strictement identiques dans leur couleur et leur aspect à ceux en place.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la couverture.

3 – Façades

Elles seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté ou d'un bardage à l'aspect de bois naturel non teinté dont les lames seront disposées verticalement ou horizontalement.

La couleur principale des façades sera choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde.

Une couleur différente est admise pour les huisseries ainsi qu'autour des ouvertures (encadrement).

Une seule couleur principale sera admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Pour les travaux de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes :

- Les éléments de décors architecturaux tels que les modénatures (corniches en pierre de taille ou en briques, génoises, etc.) et les parements en pierre de taille ou en brique (linteau, piedroit, chaînage d'angle, bandeau, etc.) devront être conservés et laissés apparents. Un badigeon de la même couleur d'origine que la pierre sera admis sur les parements en pierre ;
- L'appareillage de pierre pourra également demeurer visible, auquel cas l'enduit à pierre vue ou à joint beurré ne devra être ni en saillie, ni en creux par rapport au plan de l'appareillage.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite en saillie sur les façades. Ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous-cœuvre et cachés par une grille.

4 – Clôtures

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures seront :

- Soit constituées d'un mur en pierres, ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris. La hauteur maximale de ce mur sera de 1,6 mètre ;
- Soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre et recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris et surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois. L'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,6 mètre.

Le long des limites séparatives, les clôtures seront :

- Soit constituées d'un mur en maçonnerie de 1,60 m de haut maximum ou d'un mur bahut de 0,70 m maximum surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois, de 0,90 m maximum ;
- Soit constitué d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois, et/ou d'une haie végétale de 1,8 m maximum.

Les panneaux occultants de type brise-vue pourront être employés uniquement pour préserver son intimité du vis-à-vis en raison de la proximité du voisinage. Ils devront être d'aspect mat ou d'une teinte rappelant celle du bois naturel (gamme des gris ou des bruns). Les couleurs vives sont interdites.

5 – Constructions annexes

Les abris de jardins devront respecter les prescriptions suivantes :

- Leur emprise au sol ne devra pas excéder 15 m² ;
- Leur façade devra présenter un aspect de bardage bois ou de maçonnerie traditionnelle.

Article Uh 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est demandé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, au moins 2 places de stationnement par habitation ;
- Pour la surface des constructions destinées aux bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres surfaces des constructions, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Article Uh 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Article Uh 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Uh 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Uh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront être équipées de fourreaux destinés à accueillir la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

La zone Ui couvre les secteurs concernés par le Parc de l'Aize. Elle est destinée à l'accueil principal d'activités industrielles et logistiques.

Article Ui 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article Ui 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées à l'habitation sont admises dans la zone à condition :

- Qu'une activité admise dans la zone nécessite la présence permanente d'un tiers pour des raisons de sécurité et/ou pour en assurer le gardiennage ;
- D'être intégrées à une construction d'une autre destination admise dans la zone ;
- Que la surface de plancher affectée à l'habitation n'excède pas 100 m² pour une même unité foncière.

Les constructions destinées au bureau sont admises dans la zone à conditions :

- D'être contigües ou intégrées à une construction d'une autre destination admise dans la zone, à l'exception de l'habitation ;
- Que la surface de plancher des constructions destinées au bureau ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher totale des constructions d'une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de défense incendie, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Article Ui 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Ui 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Électricité télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle est permise dans le réseau public de collecte des eaux pluviales selon les conditions définies au paragraphe 3-2 ci-dessous.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers un dispositif de rétention afin de maîtriser le débit de rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales fixé à un maximum de 5 L/s/ha.

Les eaux collectées sur les espaces de circulation et de stationnement des véhicules devront être dirigées vers un dispositif de type débourbeur et séparateur à hydrocarbures avant leur envoi dans le dispositif de rétention.

Ce dispositif de rétention devra être conçu avec des dimensions permettant de recueillir les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux d'extinction en cas de sinistre. Une vanne de sectionnement devra être installée à la sortie du dispositif afin d'empêcher tout rejet d'eau polluée dans le réseau public en cas de sinistre.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Article Ui 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Ui 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul (D) :

- De 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2144 ;
- Au moins égal à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction, mesurée selon les dispositions de l'article Ui 10, et sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul maximal de 1,5 mètre.

Article Ui 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Ui 10, sans que ce recul soit inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Ui 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article Ui 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article Ui 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol après terrassement et le faitage de la construction, ou le point le plus haut du mur acrotère.

Pour les unités foncières contigües à la RD 2144 entre les deux carrefours giratoires (giratoire situé au croisement de la RD 2144 et de la RD 122, et le giratoire situé au croisement de la RD 2144 et de la rue d'Allemagne), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les autres unités foncières, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 20 mètres.

Pour les ouvrages de superstructure de faible emprise indispensable au fonctionnement des activités (silos, prise d'air, locaux techniques d'ascenseur ou de monte charge, garde-corps, etc.), un dépassement de la hauteur maximale est permis dans la limite de 3 mètres supplémentaires.

Les dispositifs de rejet des effluents gazeux (cheminée) soumis à la réglementation des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article Ui 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes sont interdits sur la partie située entre la RD 2144 et la construction principale pour les unités foncières contigües à cette voie.

Pour les unités foncières contigües à la RD 2144, la façade la plus longue des constructions devra être disposée parallèlement à l'axe de la RD 2144.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis, les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) ou sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte unique de gris, d'aspect mat ou satiné et choisie parmi le nuancier suivant : RAL 7005, 7010, 7011, 7012, 7037, 7039 ou approchant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

2 – Toitures

Les toitures seront dissimulées derrière un mur acrotère disposé à la même hauteur que celle du faitage de la construction et prolongeant chaque façades et pignons. La face interne de ce mur acrotère sera de la même couleur que celle du matériau principal de couverture de la toiture.

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 30 % (16,7°). Par dérogation à cette disposition, les toitures en shed sont autorisées afin de faciliter l'éclairage naturel et l'insertion des dispositifs de récupération d'énergie solaire.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture :

- Seront dans une teinte de gris (type nuancier RAL 7005, 7010, 7011, 7012, 7037, 7039) d'une nuance foncée ;
- Ne seront pas réfléchissants.

3 – Façades

Chaque façade sera recouverte, sur au moins 70% de sa surface, par un matériau non réfléchissant d'une teinte unique grise et d'une nuance foncée choisie parmi les références suivantes : RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7023, 7036, 7037, 7039, 7045, 7046 ou approchante, ou d'un matériau dont l'aspect sera celui d'un bardage de bois brut.

Les enduits auront un aspect frisé, taloché ou gratté fin ; les bardages seront à nervures parallèles ou d'aspect lisse.

En dehors des surfaces vitrées, seules trois couleurs différentes seront admises pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière. Le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit.

Les menuiseries (y compris les portes sectionnelles) devront avoir une couleur identique à celle de la façade dans laquelle elles sont implantées.

L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

4 – Clôtures

Le long des voies et des emprises publiques, elles seront constituées de treillis soudés, à mailles rectangulaires, et de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant).

Le long des limites séparatives, elles seront constituées de grillage tendu à mailles rectangulaires ou de treillis soudés, à mailles rectangulaires, de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres.

De part et d'autre des accès, un mur d'aspect béton lissé non teinté est admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur sera identique à celle de la clôture.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage vertical.

5 – Aires de stockage extérieur

Elles ne devront pas être disposées entre la construction principale et la RD 2144 pour les unités foncières contigües à cette voie.

Les aires de stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulées derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celle de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences locales.

Article Ui 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé :

- Pour la surface des constructions destinées aux bureaux, 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinées à l'industrie, 1 place pour 200 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinées à la fonction d'entrepôt, 1 place pour 300 m² de surface de plancher puis au-delà de 3 000 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 3 000 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article Ui 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle et l'ombrage des véhicules.

Les espaces libres de tout revêtement imperméable devront représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et devront être végétalisés avec un mélange d'arbres et d'arbustes et un ensemencement prairial agrémenté ponctuellement de plantes couvre-sol.

En périphérie des unités foncières, sauf le long de la RD 2144 et des accès, une haie végétale composée d'essences locales associant des arbres de haute tige et des arbustes devra être plantée.

Les talus des remblais et des déblais doivent être végétalisés sur la totalité de leur surface.

Article Ui 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Ui 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Ui 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uis

La zone Uis couvre les secteurs concernés par la zone de service du Parc de l'Aize. Elle est destinée à accueillir des activités tertiaires, commerciales et d'hébergements en lien avec les activités des entreprises et les besoins des salariés.

Article Uis 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière,
- À la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article Uis 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat ne sont admises qu'à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du Parc de l'Aize.

Article Uis 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Uis 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle est permise dans le réseau public de collecte des eaux pluviales selon les conditions définies au paragraphe 3-2 ci-dessous.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Article Uis 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Uis 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul (D) :

- De 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2144 ;
- Au moins égal à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction, mesurée selon les dispositions de l'article Uis 10, et sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de défense incendie, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, celles liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou celles qui exigent la proximité immédiate des infrastructures routières, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul maximal de 1,5 mètre.

Article Uis 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins qu'elles ne soient disposées sur la limite parcellaire, les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Uis 10, sans que ce recul soit inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de défense incendie, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, celles liées ou

nécessaires aux infrastructures routières, ou celles qui exigent la proximité immédiate des infrastructures routières, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Uis 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Uis 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article Uis 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol après terrassement et le faitage de la construction, ou le point le plus haut du mur acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13 mètres.

Article Uis 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes sont interdits sur la partie située entre la voie et la construction principale pour les unités foncières contigües à la RD 2144.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis, les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) ou sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, etc.) seront réalisés dans une teinte unique de gris, d'aspect mat ou satiné et choisie parmi le nuancier suivant : RAL 7005, 7010, 7011, 7012, 7037, 7039 ou approchant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 35 % (19°).

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture :

- Seront dans une teinte de gris (type nuancier RAL 70xx), d'une nuance foncée ;
- Ne seront pas réfléchissants.

3 – Façades

Chaque façade sera recouverte, sur au moins 70% de sa surface, par un matériau non réfléchissant d'une teinte unique grise et d'une nuance foncée choisie parmi les références suivantes : RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7023, 7036, 7037, 7039, 7045, 7046 ou approchante ou d'un matériau dont l'aspect sera celui d'un bardage de bois brut.

Les enduits auront un aspect frisé, taloché ou gratté fin ; les bardages seront à nervures parallèles ou d'aspect lisse.

En dehors des surfaces vitrées, seules trois couleurs différentes seront admises pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière. Le soulignement des rives de façade par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit.

Les menuiseries (y compris les portes sectionnelles) devront avoir une couleur identique à celle de la façade dans laquelle elles sont implantées.

L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

4 – Clôtures

Le long des voies et des emprises publiques, elles seront constituées de treillis soudés, à mailles rectangulaires, et de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant).

Le long des limites séparatives, elles seront constituées de grillage tendu à mailles rectangulaires ou de treillis soudés, à mailles rectangulaires, de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres.

De part et d'autre des accès, un mur d'aspect béton lissé non teinté est admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur sera identique à celle de la clôture.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage vertical.

5 – Aires de stockage extérieur

Elles ne devront pas être disposées entre les constructions et la RD 2144 pour les unités foncières contigües à cette voie.

Les aires de stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulées derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celle de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences locales.

Article Uis 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Uis 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle et l'ombrage des véhicules.

Les espaces libres de tout revêtement imperméable devront représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière et devront être végétalisés avec un mélange d'arbres et d'arbustes et un ensemencement prairial, agrémenté ponctuellement de plantes couvre-sol.

En périphérie des unités foncières, sauf le long de la RD 2144 et des accès, une haie végétale composée d'essences locales associant des arbres de haute tige et des arbustes devra être plantée.

Article Uis 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Uis 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Uis 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uj

Les zones Uj couvrent les secteurs concernés par des terrains cultivés, des terrains maraîchers, des jardins familiaux ou des parcs privés faiblement bâtis qu'il convient de préserver d'une urbanisation importante.

Article Uj 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation sauf celles mentionnées à l'article Uj 2,
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Aux commerces,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

Article Uj 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux ; La cote des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Sont également admises sous condition :

- Les annexes des constructions destinées à l'habitation et les piscines sous réserve qu'une habitation soit implantée sur la même unité foncière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition que leur emprise au sol soit conforme aux dispositions de l'article Uj 9 ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles assurent une mission de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télécommunication ou d'assainissement ;

Article Uj 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementées.

Article Uj 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Sans objet.

2 - Électricité

Sans objet.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Sans objet.

3-2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité, les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, sans porter préjudice aux fonds voisins.

Article Uj 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Uj 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à l'alignement.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Uj 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, elles doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 3 mètres.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Uj 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Uj 9 Emprise au sol des constructions

Pour les annexes des habitations, leur emprise au sol ne peut excéder 50 m² pour chaque unité foncière.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut excéder 35 m² pour chaque unité foncière.

Article Uj 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4 mètres sauf en cas de toit terrasse où la hauteur maximale ne pourra alors excéder 3 mètres.

Article Uj 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 60 % (31°).

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à un ou deux pans.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, ou à emboîtement.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

3 – Façades

Elles seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté, ou d'un bardage à l'aspect de bois naturel non teinté dont les lames seront disposées verticalement ou horizontalement.

La couleur principale des façades sera choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde ou dans une teinte de gris (type nuancier RAL 70xx).

Une seule couleur principale sera admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

4 – Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

Article Uj 12 Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementée.

Article Uj 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Non réglementée.

Article Uj 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article Uj 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Uj 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUh ET 2AUh

Elles concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil de nouvelles zones résidentielles. Ces zones pourront en outre accueillir des constructions favorisant la diversité des fonctions urbaines (commerce, artisanat, services, etc.). Ces zones doivent respecter les destinations prévues dans les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AUh correspondant aux emprises à urbaniser en priorité.

La zone 2AUh correspondant aux emprises à urbaniser dans un second temps.

Article AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

Article AUh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions seront admises dans les zones 2AUh lorsqu'au moins 70% des zones 1AUh auront été urbanisés.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux ; La cote des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la cote du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions destinées à l'artisanat ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont admises que si l'exercice de leur activité est compatible avec le voisinage de zones résidentielles (au regard notamment des nuisances sonores, olfactives et/ou vibratoires qu'elles sont susceptibles d'engendrer).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes ou centrales photovoltaïques au sol) ou d'eau potable, de défense incendie, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Article AUh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles devront être aménagées conformément aux dispositions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article AUh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Article AUh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article AUh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

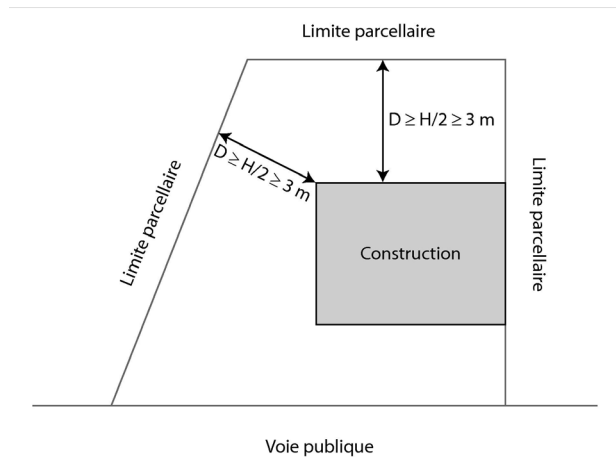
Concernant Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions précédentes s'applique à chaque parcelle issue du lotissement ou à chaque lot issu de la division en propriété ou en jouissance.

Article AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives est admise sous réserve du respect des dispositions de l'article AUh 10.

Autrement, en cas d'implantation en recul par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article AUh 10, sans que ce recul soit inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).



Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des dispositions précédentes s'applique à chaque parcelle issue du lotissement ou à chaque lot issu de la division en propriété ou en jouissance.

Article AUh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUh 9 Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article AUh 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

Dans la zone 1AUh, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.
 Dans la zone 2AUh, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres, néanmoins dans une bande de 4,50 m parallèle aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4,50 m.

Néanmoins, la hauteur maximale des constructions devra tenir compte des dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article AUh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les dispositifs externes des pompes à chaleur doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction alimentée par la pompe à chaleur et, sauf en cas d'incapacité technique, à au moins trois mètres des limites séparatives.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 60 % (31°) et, si elles ne sont pas en terrasse, inférieure à 35% (19°). Les toits terrasse sont admis. Néanmoins, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, ils ne seront admis que pour les constructions annexes contigües à la construction principale et à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à deux ou quatre pans. Les toitures à un pan sont admises sur les volumes moins hauts accolés par leur plus grande hauteur au volume principal de la construction et sur les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, ou à emboîtement.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la couverture.

Le faitage principal des constructions devra être disposé conformément au sens figuré dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone lorsque celui-ci est précisé sur le schéma d'aménagement de la zone.

3 – Façades

Elles seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté, ou d'un bardage à l'aspect de bois naturel non teinté dont les lames seront disposées verticalement ou horizontalement.

La couleur principale des façades sera choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde.

Une couleur différente est admise pour les huisseries ainsi qu'autours des ouvertures (encadrement).

Une seule couleur principale sera admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite en saillie sur les façades. Ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

4 – Clôtures

Le long de la future voie de desserte à aménager sur les emplacements réservés n°12 et n°13, les clôtures seront constituées d'un mur en pierres, ou d'un mur maçonné, d'une hauteur de 1,6 mètre sans décrochements pour l'unité foncière considérée. Ils seront recouverts d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris.

Le long des autres voies et emprises publique, les clôtures seront :

- Soit constituées d'un mur en pierres, ou d'un mur maçonné recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris. La hauteur maximale de ce mur sera de 1,6 mètre ;
- Soit constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, et recouvert d'un enduit de la même couleur que la couleur principale des constructions de l'unité foncière considérée ou dans une teinte de gris, et surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois. L'ensemble ne pouvant pas dépasser 1,6 mètre.

Le long des limites séparatives, les clôtures seront :

- Soit constituées d'un mur en maçonnerie de 1,60 m de haut maximum ou d'un mur bahut de 0,70 m maximum surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois, de 0,90 m maximum ;
- Soit constitué d'un grillage, d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de barrières d'aspect bois, et/ou d'une haie végétale de 1,8 m maximum.

Les panneaux occultants de type brise-vue pourront être employés uniquement pour préserver son intimité du vis-à-vis en raison de la proximité du voisinage. Ils devront être d'aspect mat ou d'une teinte rappelant celle du bois naturel (gamme des gris ou des bruns). Les couleurs vives sont interdites.

5 – Constructions annexes

Les abris de jardins devront respecter les prescriptions suivantes :

- Leur emprise au sol ne devra pas excéder 15 m² ;
- Leur façade devra présenter un aspect de bardage bois ou de maçonnerie traditionnelle.

Article AUh 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

Il est demandé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation, au moins 2 places de stationnement par habitation ;
- Pour la surface des constructions destinées aux bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour les autres surfaces des constructions, 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Article AUh 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Les espaces verts figurants dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque zone devront être exclusivement affectés à la réalisation d'espace vert et/ou d'aire de jeux.

Article AUh 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUh 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de l'aménagement des voies existantes et lors de la création de nouvelles voies ouvertes à la circulation publique, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique devront être disposés le long de celles-ci.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU_i, 2AU_i ET 3AU_i

Elles concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil principal des activités industrielles et logistiques du Parc de l'Aize.

La zone 1AU_i correspondant aux emprises à urbaniser en priorité.

La zone 2AU_i correspondant aux emprises à urbaniser après l'aménagement et l'urbanisation de la zone 1AU_i.

La zone 3AU_i correspondant aux emprises à urbaniser après l'aménagement et l'urbanisation de la zone 2AU_i.

Article AU_i 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article AU_i 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévue par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions seront admises :

- Dans les zones 2AU_i, lorsqu'au moins 60% des plateformes livrées à la construction dans les zones 1AU_i auront été urbanisées ;
- Dans les zones 3AU_i, lorsqu'au moins 60% des plateformes livrées à la construction dans les zones 2AU_i auront été urbanisées.

Les constructions destinées à l'habitation seront admises dans la zone à conditions :

- Qu'une activité admise dans la zone nécessite la présence permanente d'un tiers pour des raisons de sécurité et/ou pour en assurer le gardiennage ;
- D'être intégrées à une construction d'une autre destination admise dans la zone ;
- Que la surface de plancher affectée à l'habitation ne représente pas plus de 100 m² pour une même unité foncière.

Les constructions destinées aux bureaux sont admises dans la zone à conditions :

- D'être contigües ou intégrées à une construction d'une autre destination admise dans la zone à l'exception de l'habitation ;

- Que la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher totale des constructions d'une même unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes ou centrales photovoltaïques au sol) ou d'eau potable, de défense incendie, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Article AUj 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article AUj 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Électricité et télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle est permise dans le réseau public de collecte des eaux pluviales selon les conditions définies au paragraphe 3-2 ci-dessous.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers un dispositif de rétention afin de maîtriser le débit de rejet dans le réseau public de collecte des eaux pluviales fixé à un maximum de 3 L/s/ha.

Les eaux collectées sur les espaces de circulation et de stationnement des véhicules devront être dirigées vers un dispositif de type débourbeur et séparateur à hydrocarbures avant leur envoi dans le dispositif de rétention.

Ce dispositif de rétention devra être conçu avec des dimensions permettant de recueillir l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux d'extinction en cas de sinistre. Une vanne de sectionnement devra être installée à la sortie du dispositif afin d'empêcher tout rejet d'eau polluée dans le réseau public en cas de sinistre.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux pluviales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Article AUj 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article AUj 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul (D) :

- De 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2144 et de la bretelle d'accès à l'A71 ;
- Au moins égal à la moitié de la hauteur totale (H) de la construction, mesurée selon les dispositions de l'article AUj 10, et sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul maximal de 1,5 mètre.

Article AUj 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article AUj 10, sans que ce recul soit inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2 \geq 5m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article AUj 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUj 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUj 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol après terrassement et le faitage de la construction, ou le point le plus haut du mur acrotère.

Pour les unités foncières contigües à la RD 2144 entre les deux carrefours giratoires (le giratoire situé au croisement de la RD 2144 et de la RD 122, et le giratoire situé au croisement de la RD 2144 et de la rue d'Allemagne), pour les unités foncières situées en vis-à-vis de la bretelle d'accès à l'A71 et pour les zones 3AUj, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les autres unités foncières, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 20 mètres.

Pour les ouvrages de superstructure de faible emprise indispensable au fonctionnement des activités (silos, prise d'air, locaux techniques d'ascenseur ou de monte-charge, garde-corps, etc.), un dépassement de la hauteur maximale est permis dans la limite de 3 mètres supplémentaires.

Les dispositifs de rejet des effluents gazeux (cheminée) soumis à la réglementation des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article AUj 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes sont interdits sur la partie située entre la RD 2144 et la construction principale pour les unités foncières situées le long de cette voie.

Pour les unités foncières contigües à la RD 2144, la façade la plus longue des constructions devra être disposée parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RD 2144.

Pour les unités foncières situées en vis-à-vis de la bretelle d'accès à l'A71, la façade la plus longue des constructions devra être disposée parallèlement à l'axe de la bretelle d'accès à l'A71.

Les ouvrages de superstructures disposés sur l'extérieur des volumes bâtis, les équipements techniques (silos, mats, antennes, cheminées, etc.) ou sur les toitures (prise d'air, ventilation, locaux techniques de monte-charge, garde-corps, etc.) seront réalisés dans une teinte unique de gris d'aspect mat ou satiné et choisie parmi le nuancier suivant : RAL 7005, 7010, 7011, 7012, 7037, 7039 ou approchant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fuste sont interdits.

2 – Toitures

Les toitures seront dissimulées derrière un mur acrotère disposé à la même hauteur que celle du faitage de la construction et prolongeant chaque façades et pignons. La face interne de ce mur acrotère sera de la même couleur que celle du matériau principal de couverture de la toiture.

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 30 % (16,7°). Par dérogation à cette disposition, les toitures en shed sont autorisées afin de faciliter l'éclairage naturel et l'insertion des dispositifs d'économie d'énergie.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des toitures végétalisées, et des verrières disposées en toiture, les matériaux de couverture :

- Seront dans une teinte de gris (type nuancier RAL 7005, 7010, 7011, 7012, 7037, 7039), d'une nuance foncée ;
- Ne seront pas réfléchissants.

3 – Façades

Chaque façade sera recouverte, sur au moins 70% de sa surface, par un matériau non réfléchissant d'une teinte unique grise et d'une nuance foncée choisie parmi les références suivantes : RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7023, 7036, 7037, 7039, 7045, 7046 ou approachante), ou d'un matériau dont l'aspect sera celui d'un bardage de bois brut.

Les enduits auront un aspect frisé, taloché ou gratté fin ; les bardages seront à nervures parallèles ou d'aspect lisse.

En dehors des surfaces vitrées, seules trois couleurs différentes seront admises pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière. Le soulignement des rives de façades par un coloris différent de celui utilisé en surface courante est interdit.

Les menuiseries (y compris les portes sectionnelles) devront avoir une couleur identique à celle de la façade dans laquelle elles sont implantées.

L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

4 – Clôtures

Le long des voies et des emprises publiques, elles seront constituées de treillis soudés, à mailles rectangulaires, et de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approachant).

Le long des limites séparatives, elles seront constituées de grillage tendu à mailles rectangulaire ou de treillis soudés, à mailles rectangulaires, de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approachant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 2 mètres.

De part et d'autre des accès, un mur d'aspect béton lissé non teinté est admis. Sa longueur ne pourra être supérieure à 3 mètres de part et d'autre de l'accès et sa hauteur sera identique à celle de la clôture.

Les menuiseries fermant les accès seront réalisées en barreaudage vertical.

5 – Aires de stockage extérieur

Elles ne devront pas être disposées entre la construction principale et la RD 2144 pour les unités foncières contiguës à cette voie et pour celles situées en vis-à-vis de la bretelle d'accès à l'A71.

Le stockage extérieur de matériaux, de containers ou de bennes de récupération, de bac de collecte des ordures ménagères, seront dissimulés derrière des dispositifs opaques non réfléchissants, d'une couleur identique à celui de la façade de la construction principale et sur toutes ses faces (intérieures et extérieures) et/ou par des bosquets ou une haie paysagère composée d'essences locales. Un emplacement, de dimension adaptée, destiné au dépôt des bacs individuels d'ordures ménagères en attente de collecte sera en outre aménagé. Il devra être directement accessible depuis la voie de desserte de la construction.

Article AUi 12 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est demandé :

- Pour la surface des constructions destinée aux bureaux, 1 place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinée à l'industrie, 1 place pour 200 m² de surface de plancher ;
- Pour la surface des constructions destinée à la fonction d'entrepôt, 1 place pour 300 m² de surface de plancher puis au-delà de 3 000 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 3 000 m² de surface de plancher supplémentaire.

Article AUi 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. Les arbres seront disposés afin d'optimiser la protection visuelle et l'ombrage des véhicules.

Les espaces libres de tout revêtement imperméable devront représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière, devront être végétalisés avec un mélange d'arbres et d'arbustes et un ensemencement prairial agrémenté ponctuellement de plantes couvre-sol.

En périphérie des unités foncières, sauf le long de la RD 2144 et des accès, une haie végétale composée d'essences locales associant des arbres de haute tige et des arbustes devra être plantée.

Les talus des remblais et des déblais doivent être densément végétalisés sur la totalité de leur surface.

Article AUi 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article AUi 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article AUi 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront être équipées de fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lorsque celle-ci sera déployée dans la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUep

Elle concerne les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour l'accueil principal des équipements publics de la commune ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de ces équipements.

Article AUep 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article AUep 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux et à la fonction d'entrepôt ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont admises que si elles sont nécessaires au fonctionnement d'une construction ou d'une installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes ou centrales photovoltaïques au sol) ou d'eau potable, de défense incendie, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Article AUep 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article AUep 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Électricité et télécommunication

Les nouvelles constructions doivent être raccordées en souterrain au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales.

Article AUep 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article AUep 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Concernant Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article AUep 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article AUep 10, sans que ce recul soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Concernant Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article AUep 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUep 9 Emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article AUep 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Article AUep 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'implantation des constructions s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui des fustes sont interdits.

Article AUep 12 Réalisation d'aires de stationnement

Il est demandé une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher.

Article AUep 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. La disposition des arbres sur l'unité foncière dans laquelle est implantée l'aire de stationnement est laissée au libre choix de l'aménageur.

Article AUep 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUep 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article AUep 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et Ac

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A doit demeurer faiblement bâtie et n'est destinée qu'à accueillir des constructions de faible emprise.

La zone Ac est constructible et elle est principalement destinée à accueillir les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation dans la zone A,
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation forestière,
- À la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes dans la zone A,
- Les Habitations Légères de Loisirs dans la zone A,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping dans la zone A.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions destinées à l'habitation sont admises dans la zone Ac à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'une construction destinée à l'exploitation agricole existante, et que l'activité agricole concernée par l'exploitation nécessite la présence permanente et rapprochée d'un exploitant.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont admises dans la zone A à conditions qu'elles soient démontables, sans dalle au sol, qu'elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux publics et qu'elles ne soient pas situées dans un secteur soumis au risque d'inondation figurant dans le règlement graphique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés dans la zone Ac à condition qu'ils constituent un prolongement de l'activité agricole.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité

Sans objet.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Les constructions destinées à l'habitation, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront

prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est interdite.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les constructions destinées à l'habitation, les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs doivent disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3-2 - Eaux pluviales

Sans objet.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'exception des constructions destinées à l'exploitation agricole, des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière et des réseaux d'intérêt public, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul :

- De 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A71 et de l'A89 ;
- De 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2144 ;
- De 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Néanmoins, lorsqu'une construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme est implantée avec un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus, les extensions et les surélévations de cette construction sont admises avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre par rapport à l'alignement de l'A71, de l'A89 et de la RD 2144.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article A 10, sans que ce recul soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol après terrassement et le faitage de la construction.

Pour la zone A, la hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole ne pourra excéder 6 mètres.

Pour la zone Ac :

- La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation ne pourra excéder 8 mètres,
- La hauteur maximale des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

2 – Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 35% (19°) et 60% (31°). Les toits terrasse sont admis. Néanmoins, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, ils ne seront admis que pour les constructions annexes contigües à la construction principale et à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à deux pans. Les toitures à un pan sont admises sur les volumes moins hauts accolés par leur plus grande hauteur au volume principal de la construction et sur les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des ouvrages de superstructure de faible emprise disposés en toiture, des serres et des tunnels agricoles, les matériaux de couverture :

- Seront dans une teinte rouge brique,
- Ne seront pas réfléchissants,

- Ne pourront pas avoir un aspect rappelant celui de la tôle ondulée galvanisée.

Concernant les constructions destinées à l'habitation :

- À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur de tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, ou à emboîtement ;
- L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire ;
- Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la couverture.

3 – Façades

Concernant les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception des serres et des tunnels agricoles, les façades seront recouvertes par un matériau non réfléchissant dont la couleur doit être dans une teinte unique de gris, d'une nuance foncée (par exemple couleur RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7010, 7011, 7012, 7023, 7036, 7037, 7039, 7045, 7046 ou approchante), ou d'un matériau dont l'aspect sera celui d'un bardage de bois brut.

Concernant les constructions destinées à l'habitation, les façades :

- Seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté ou d'un bardage à l'aspect de bois naturel non teinté dont les lames seront disposées verticalement ou horizontalement ;
- Auront une couleur principale choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde, une seule couleur principale étant admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière ;
- Pourront présenter une couleur différente pour les huisseries ainsi qu'autours des ouvertures (encadrement).

Pour les travaux de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes :

- Les éléments de décors architecturaux tels que les modénatures (corniches en pierre de taille ou en briques, génoises, etc.) et les parements en pierre de taille ou en brique (linteau, piédroit, chaînage d'angle, bandeau, etc.) devront être conservés et laissés apparents. Un badigeon de la même couleur d'origine que la pierre sera admis sur les parements en pierre ;
- L'appareillage de pierre pourra également demeurer visible, auquel cas l'enduit à pierre vue ou à joint beurré ne devra être ni en saillie, ni en creux par rapport au plan de l'appareillage.

L'installation sur console d'éléments techniques (modules extérieurs des climatiseurs, ventilateurs, etc.) est interdite.

4 – Clôtures

Sur les unités foncières comportant une construction destinée à l'habitation, elles seront constituées de grillage de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant), verte (type nuancier RAL 6005 ou approchant) ou marron (type nuancier RAL 8017 ou approchant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,8 mètre.

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementée.

Article A 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Non réglementée.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article A 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ah

Il s'agit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

Article Ah 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation forestière
- À la fonction d'entrepôt.

Article Ah 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions destinées au commerce sont admises à condition que l'activité commerciale exercée constitue un prolongement de l'activité agricole (vente directe des produits fermiers, etc.).

Les terrains de campings et les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés à condition qu'ils constituent un prolongement de l'activité agricole.

Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles n'assurent qu'une mission de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télécommunication ou d'assainissement.

Article Ah 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article Ah 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions destinées à l'habitation ou au commerce doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité

Sans objet.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doit être drainé et les eaux collectées dirigées vers un dispositif adapté pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité vers le milieu naturel les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article Ah 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article Ah 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Les surélévations des constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme doivent être implantées au droit des façades et pignons de la construction existante.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Ah 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives est admise sous réserve du respect des dispositions de l'article Ah 10.

Autrement, en cas d'implantation en recul par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Ah 10, sans que ce recul soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif assurant une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article Ah 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Ah 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions ou des annexes des constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'excèdera pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes avant travaux.

Article Ah 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres. Dans une bande de 4,50 m parallèle à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4,50 m.

Article Ah 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les dispositifs externes des pompes à chaleur doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction alimentée par la pompe à chaleur et, sauf en cas d'incapacité technique, à au moins trois mètres des limites séparatives.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 60 % (31°) et, si elles ne sont pas en terrasse, inférieure à 35% (19°). Les toits terrasse sont admis. Néanmoins, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, ils ne seront admis que pour les constructions annexes contigües à la construction principale et à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à deux ou quatre pans. Les toitures à un pan sont admises sur les volumes moins hauts accolés par leur plus grande hauteur au volume principal de la construction et sur les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, ou à emboîtement.

Lors de la réfection des couvertures des constructions existantes, les matériaux employés pourront être différents de ceux mentionnés à l'alinéa précédent, à condition qu'ils soient strictement identiques dans leur couleur et leur aspect à ceux en place.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la couverture.

3 – Façades

Elles seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté, ou d'un bardage à l'aspect de bois naturel non teinté dont les lames seront disposées verticalement ou horizontalement.

La couleur principale des façades sera choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde.

Une couleur différente est admise pour les huisseries ainsi qu'autours des ouvertures (encadrement).

Une seule couleur principale sera admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite en saillie sur les façades. Ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Pour les travaux de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes :

- Les éléments de décors architecturaux tels que les modénatures (corniches en pierre de taille ou en briques, génoises, etc.) et les parements en pierre de taille ou en brique (linteau, piédroit, chaînage d'angle, bandeau, etc.) devront être conservés et laissés apparents. Un badigeon de la même couleur d'origine que la pierre sera admis sur les parements en pierre ;
- L'appareillage de pierre pourra également demeurer visible, auquel cas l'enduit à pierre vue ou à joint beurré ne devra être ni en saillie, ni en creux par rapport au plan de l'appareillage.

4 – Clôtures

Elles seront constituées de grillage de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant), verte (type nuancier RAL 6005 ou approchant) ou marron (type nuancier RAL 8017 ou approchant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,8 mètre.

Article Ah 12 Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementée.

Article Ah 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Non réglementée.

Article Ah 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementée.

Article Ah 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Ah 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N et Np

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, ou des paysages.

La zone N couvre essentiellement les zones boisées de la commune, qu'elles concernent un grand massif ou des cordons.

La zone Np couvre les secteurs d'une grande richesse écologique concernés par une zone Natura 2000.

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation,
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole,
- À l'exploitation forestière dans la zone Np,
- À la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sauf celles expressément autorisées à l'article N2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - o 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,
 - o 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;

- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières. Elles ne sont admises dans la zone Np que si leur implantation en dehors de cette zone est impossible.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement seulement si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admises dans la zone.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementées.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière et des réseaux d'intérêt public, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul :

- De 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A71 et de l'A89 ;
- De 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2144 ;
- De 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Néanmoins, lorsqu'une construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme est implantée avec un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus, les extensions et les surélévations de cette construction sont admises avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre par rapport à l'alignement de l'A71, de l'A89 et de la RD 2144.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article N 10, sans que ce recul soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol après terrassement et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation forestière ne pourra excéder 12 mètres.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'implantation des constructions dans la pente s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementée.

Article N 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Non réglementée.

Article N 14 Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article N 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Nca

Elle concerne un secteur à caractère naturel de la commune concerné par l'exploitation économique des ressources naturelles du sous-sol.

Article Nca 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'habitation,
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole ou forestière,
- À la fonction d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Le stationnement des résidences mobiles de loisirs et des caravanes,
- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping.

Article Nca 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou la transformation des matériaux de carrière sont admises à condition que l'exploitation de la carrière ait fait l'objet d'une autorisation préfectorale.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ou la transformation des matériaux de carrière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, ou encore une mission de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement.

Article Nca 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementées.

Article Nca 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non règlementées.

Article Nca 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article Nca 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des voies et emprises publiques, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article Nca 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Nca 10, sans que ce recul soit inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3m$).

Article Nca 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article Nca 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra représenter plus de 10% de la superficie totale de l'unité foncière dans laquelle elles sont implantées.

Article Nca 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol après terrassement et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 20 mètres.

Article Nca 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non règlementés.

Article Nca 12 Réalisation d'aires de stationnement

Non règlementée.

Article Nca 13 Réalisation d'espaces libres et plantations

Non règlementée.

Article Nca 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Nca 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementées.

Article Nca 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementées.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nh et Ngv

Il s'agit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

On distingue deux types de secteurs :

- La zone Nh, correspond aux secteurs partiellement construits (hameaux et habitats regroupés) où la construction est autorisée de manière modérée.
- La zone Ngv, correspond aux secteurs réservés à l'implantation des gens du voyage. Elle comprend 3 sous-secteurs distincts :
 - Ngv 1 : il correspond à des terrains sur lesquels sont autorisés l'aménagement de terrains familiaux.
 - Ngv 2 : il vient délimiter une implantation existante d'un habitat et d'une activité des gens du voyage
 - Ngv 3 : il correspond à un terrain sur lequel est autorisé l'aménagement d'une aire de petit passage destinée à l'installation de courte durée de résidences mobiles.

Articles Nh 1 et Ngv 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées :

- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Au commerce,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À l'exploitation agricole,
- À la fonction d'entrepôt.

Dans les **secteurs Ngv**, sont également interdites :

- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.

Articles Nh 2 et Ngv 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation figurant au règlement graphique, les constructions sont admises à conditions que :

- La plus grande longueur de la construction soit orientée, dans la mesure du possible, dans le sens du courant ou à défaut parallèlement à l'axe du champ d'inondation ;
- Les planchers habitables ou fonctionnels des constructions autorisées soient implantés à au moins 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux ; La côte des plus hautes eaux (CPHE) est définie comme la côte du terrain naturel (TN) au point le plus haut sous l'emprise du projet à laquelle est ajoutée la hauteur d'eau maximum correspondant à l'aléa pris en compte pour la parcelle concernée soit :
 - 0,5 m dans les secteurs d'aléa faible,

- 1 m dans les secteurs d'aléa moyen.
- La construction ne comporte pas de sous-sols ;
- La construction ne soit pas située dans un secteur d'aléa fort.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, d'assainissement, qu'elles soient liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ou qu'elles exigent la proximité immédiate des infrastructures routières.

Dans le **sous-secteur Ngv3**, sont autorisées les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liées (habitat adapté, bloc sanitaire, mobil-home ...).

Articles Nh 3 et Ngv 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions des voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Accès

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les seuils des accès au droit de l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

Articles Nh 4 et Ngv 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Électricité

Sans objet.

3 - Assainissement

3-1 - Eaux usées

Les constructions doivent disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

3-2 - Eaux pluviales

L'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être drainées et les eaux collectées dirigées vers un dispositif adapté pour infiltrer, ou stocker avec rejet à débit limité vers le milieu naturel les eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération.

Articles Nh 5 et Ngv 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Articles Nh 6 et Ngv 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

À l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routière et des réseaux d'intérêt public, et des secteurs où une réduction de la marge de recul est justifiée à titre dérogatoire dans le cadre d'une étude prévue aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul :

- De 100 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A71 et de l'A89 ;
- De 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2144 ;
- De 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Néanmoins, lorsqu'une construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme est implantée avec un recul inférieur à ceux mentionnés ci-dessus, les extensions et les surélévations de cette construction sont admises avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

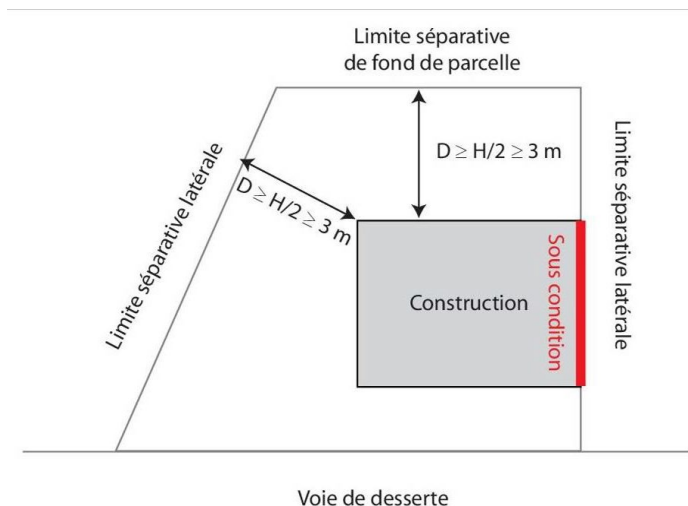
Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public peuvent être implantés soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre par rapport à l'alignement de l'A71, de l'A89 et de la RD 2144.

Dans les **sous-secteurs Ngv1 et Ngv2**, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul de 40 mètres par rapport à l'alignement de l'A71 et de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 2144.

Articles Nh 7 et Ngv 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation sur les limites séparatives est admise sous réserve du respect des dispositions des articles Nh 10 et Ngv 10.

Autrement, en cas d'implantation en recul par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être édifiées avec un recul (D) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée selon les dispositions de l'article Nh 10, sans que ce recul soit inférieur à 3 mètres ($D \geq H/2 \geq 3\text{m}$).



Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1,5 mètre.

Dans les **sous-secteurs Ngv1 et Ngv2**, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Articles Nh 8 et Ngv 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementés.

Articles Nh 9 et Ngv 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions ou des annexes des constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'excèdera pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes avant travaux.

Pour tous les **secteurs Ngv**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Articles Nh 10 et Ngv 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement au droit de la construction entre le point le plus bas du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement) et le faitage de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres. Dans une bande de 4,50 m parallèle aux limites séparatives, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4,50 m.

Dans tous les **secteurs Ngv**, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 4,50 mètres.

Articles Nh 11 et Ngv 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions générales

L'implantation des constructions s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Les matériaux dont l'aspect évoque celui de fustes sont interdits.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Les dispositifs externes des pompes à chaleur doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis la voie de desserte de la construction alimentée par la pompe à chaleur et, sauf en cas d'incapacité technique, à au moins trois mètres des limites séparatives.

2 – Toitures

La pente des toitures ne pourra pas être supérieure à 60 % (31°) et, si elles ne sont pas en terrasse, inférieure à 35% (19°). Les toits terrasse sont admis. Néanmoins, lorsqu'ils ne sont pas végétalisés, ils ne seront admis que pour les constructions annexes contigües à la construction principale et à condition que leur superficie ne dépasse pas 40 m² pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

Si elles ne sont pas en terrasse, les toitures devront être à deux ou quatre pans. Les toitures à un pan sont admises sur les volumes moins hauts accolés par leur plus grande hauteur au volume principal de la construction et sur les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m².

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des vérandas et des toits terrasse, les matériaux de couverture devront avoir l'aspect et la couleur des tuiles de couleur rouge brique, sans nuances et de types canal, ou à emboîtement.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture et devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la couverture.

3 – Façades

Elles seront recouvertes d'un revêtement à l'aspect d'un enduit crépi, taloché ou gratté, ou d'un bardage à l'aspect de bois naturel non teinté dont les lames seront disposées verticalement ou horizontalement.

La couleur principale des façades sera choisie selon le nuancier disponible en Mairie de Combronde.

Une couleur différente est admise pour les huisseries ainsi qu'autours des ouvertures (encadrement).

Une seule couleur principale sera admise pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite en saillie sur les façades. Ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Pour les travaux de réfection ou de réhabilitation des constructions existantes :

- Les éléments de décors architecturaux tels que les modénatures (corniches en pierre de taille ou en briques, génoises, etc.) et les parements en pierre de taille ou en brique (linteau, piedroit, chaînage d'angle, bandeau, etc.) devront être conservés et laissés apparents. Un badigeon de la même couleur d'origine que la pierre sera admis sur les parements en pierre ;
- L'appareillage de pierre pourra également demeurer visible, auquel cas l'enduit à pierre vue ou à joint beurré ne devra être ni en saillie, ni en creux par rapport au plan de l'appareillage.

4 – Clôtures

Elles seront constituées de grillage de couleur grise (type nuancier RAL 7016 ou approchant), verte (type nuancier RAL 6005 ou approchant) ou marron (type nuancier RAL 8017 ou approchant).

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,8 mètre.

Articles Nh 12 et Ngv 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Dans le **secteur Ngv**, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'aire d'accueil doit être assuré en dehors des voies publiques.

Articles Nh 13 et Ngv 13 : Réalisation d'espaces libres et plantations

Non réglementés.

Articles Nh 14 et Ngv 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementés.

Articles Nh 15 et Ngv 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementés.

Articles Nh 16 et Ngv 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementés.

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, aménagé entre une voie publique ou privée et les propriétés riveraines et grâce auquel on peut pénétrer sur ces dernières. Il présente le caractère d'une voie privée dès lors qu'il permet d'accéder à plus d'une unité foncière.

Acrotère

C'est un mur prolongeant la façade au-dessus de la limite basse d'un plan de couverture ou du plan d'un toit terrasse.

Alignement

L'alignement correspond à la limite du domaine public routier, ou de l'unité foncière sur laquelle se situe une voie privée ouverte à la circulation publique, au droit des propriétés riveraines.

Annexe

Les annexes correspondent aux bâtiments qui ne sont ni en continuité ni en communication avec le bâtiment principal, et qui constituent une dépendance de ces derniers (garage, abris de jardin, piscine, local technique, etc.). Elles sont réputées avoir la même affectation que le bâtiment principal.

Châssis de toit

Ouverture pratiquée dans une toiture et composée à la fois de l'encadrement fixe (coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc.) et des éléments ouvrant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les constructions et installations nécessaires aux services publics correspondent aux ouvrages nécessaires à l'exécution par l'État ou par les collectivités territoriales de leurs missions de service public pour les besoins de la population et consistant à la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, sanitaires, médico-sociales, d'enseignement, de loisirs, de protection civile ainsi que des réseaux d'intérêt public.

Constructions et installations d'intérêt collectif

Les constructions et installations d'intérêt collectif correspondent aux constructions et installations assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population et consistant en la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, sanitaires, médico-sociales, d'enseignement, de loisirs, ainsi que des réseaux d'intérêt collectif.

Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive, etc.) et les eaux vannes (chasse d'eau).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la superficie représentée par la projection verticale sur le sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espace libre

Il s'agit des espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et qui ne comportent ni aire de stationnement, ni aire de circulation des véhicules à moteur.

Extension

L'extension correspond à la réalisation, dans la continuité d'une construction existante, d'une partie nouvelle de cette construction entraînant une augmentation de l'emprise au sol.

Faitage

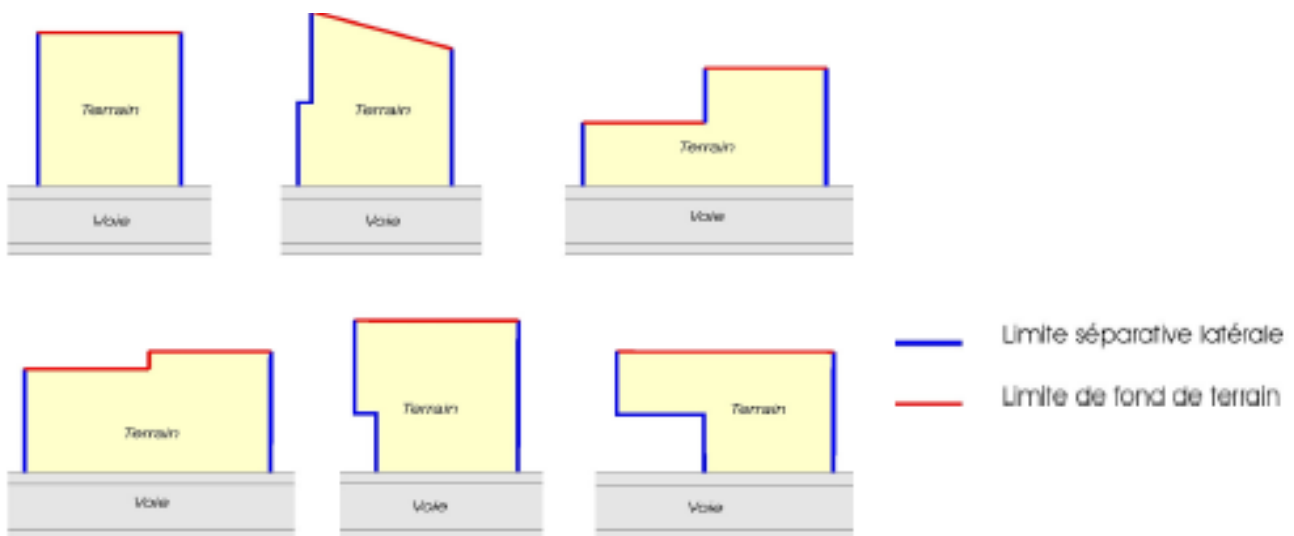
Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, ou le point le plus haut d'une toiture à une seule pente, ou le plan horizontal d'une toiture terrasse.

Huisseries

Les huisseries correspondent à la fois aux encadrements fixes disposés dans une ouverture pratiquée en façade d'une construction et aux éléments ouvrants.

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie de desserte constituent les limites séparatives latérales tandis que la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Pour les unités foncières d'une configuration plus complexe, il faut l'adapter à cette configuration théorique en considérant comme limites séparatives latérales tout côté de l'unité foncière aboutissant à la voie de desserte y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Nuancier RAL

Le nuancier RAL comporte 200 couleurs codées de la manière suivante : chaque couleur est représentée par un code à quatre chiffres, les deux premiers chiffres représentent la teinte et les deux derniers le code de la couleur. Ce principe permet de connaître avec exactitude la teinte des couleurs désignées dans le règlement.

Nuisance olfactive

La gêne est difficile à caractériser de manière précise mais elle est détectable à des concentrations très faibles (et non toxiques) lors d'émission de produits odorants dans l'atmosphère.

Le niveau d'odeur émis à l'atmosphère par chaque source odorante non canalisée présente en continu sur le site ne doit pas dépasser les valeurs mentionnées dans le tableau suivant, en fonction de son éloignement par rapport aux immeubles habités ou occupés par des tiers, aux stades, terrains de camping et établissements recevant du public.

Eloignement des tiers (m)	Niveau d'odeur émis (UO/m ³)
100	250
200	600
300	2 000
400	3 000

UO : Unité d'odeur (mesurée selon la norme NF EN 13725)

Nuisance sonore

La gêne est évaluée par rapport à l'émergence et au respect d'un niveau limite, l'émergence étant la modification temporelle du niveau sonore ambiant induite par l'apparition ou la disparition d'un bruit particulier.

Les niveaux sonores admissibles en limites de propriété ne peuvent excéder 70 dB(A) pour la période de jour, et 60 dB(A) pour la période de nuit.

Nuisance vibratoire

La gêne est caractérisée par la sensation d'un mouvement oscillatoire autour d'une position de référence (souvent, une position d'équilibre).

Les niveaux de vibrations admissibles devront respecter les valeurs limites fixées dans la circulaire du 23 juillet 1986 relative aux vibrations émises dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Plancher habitable

Le terme « planchers habitables » correspond au niveau du sol des pièces de vie, à savoir cuisine, salle à manger, chambre, salle de bains, ... Ne sont considérés comme planchers habitables ceux des locaux tels que cave, cellier, buanderie, garages, local vélos, ...

Surélévation

La surélévation correspond à l'augmentation de la hauteur initiale d'une construction existante n'entraînant pas d'augmentation de l'emprise au sol.

Unité foncière

Une unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrées contigües et appartenant au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie ouverte à la circulation publique

Il s'agit de voies publiques ou privées, revêtues ou non, qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

ANNEXE 2 : CONSTRUCTIONS À PROTÉGER

Description	Adresse / Référence cadastrale	Photo
Maison de maître	12 rue du Général Desaix AE 830	
Maison de maître	Rue Davaud AD 303	
Maison de maître	2B avenue Max Menut AC 338	