

COUTERNON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit



VERDI

Plan Local d'Urbanisme approuvé le :

Mercredi 14 décembre 2022

Modifié le Mercredi 5 juillet 2023

Modifié le Jeudi 11 Juin 2026



SOMMAIRE



1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBANISÉE	12
3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	53
4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	67
5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	78
6 ANNEXES	88



1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Couternon, dans le département de la Côte d'Or.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

2.1. LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent dans toutes ces zones.

Il s'agit des zones :

UA	La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus anciennes de la commune à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.
UB	La zone UB correspond aux parties agglomérées issues des extensions récentes. La dominante y est résidentielle. Elle contient : - le secteur UBa qui correspond au lotissement des Hameaux de Couternon. - le secteur UBb qui correspond aux lotissements des Jardins de Couternon et des Contours Bernard en partie. - le secteur UBc qui correspond à l'opération du Pré Muguet.
UX	La zone UX correspond à une zone d'activité recevant des activités d'artisanat et commerce de détail, des activités de services et de restauration, des industries, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

2.2. LES ZONES A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME DITES « ZONES 1AU »

Les dispositions du titre III du présent règlement s'appliquent dans toutes ces zones.

1AU	La zone urbaine 1AU englobe les territoires d'extension envisagés pour le développement de la commune à court et moyen terme. Il s'agit d'une zone dite naturelle destinée à être urbanisée, consacrée à l'habitat, et aux équipements collectifs. Cette zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur. Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence, de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs (voiries, réseaux divers, ...).
-----	--

2.3. LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Les dispositions du titre IV du présent règlement s'appliquent dans toutes ces zones.

A	Cette zone correspond aux parties de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole. Elle contient un secteur Aa au sein duquel aucune construction n'est autorisée.
---	--

2.4. LES ZONES NATURELLES DITES « ZONES N »

N	Cette zone correspond aux parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle contient : - le secteur NL relatif aux installations et équipements sportifs ou de loisirs. - le secteur Nx accueillant des activités économiques restreintes.
---	--

Sur les plans figurent également :

- ▶ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ Les Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ Les cheminements à conserver ou à créer (article L.151-38 du Code de l'Urbanisme),
- ▶ Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 du Code de l'Urbanisme,
- ▶ Les linéaires commerciaux à préserver en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, hormis en ce qui concerne les articles 1 et 2 de chaque zone, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles de chaque zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural ».

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

Articles L. 111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.) et à condition que le bâtiment ait été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme, « 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. ».

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) par délibération en date du 7 octobre 2005 sur toutes les zones U et 1AU de la commune.

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme et par délibération du Conseil Municipal en date du 18 novembre 2021 le conseil municipal a instauré le permis de démolir.

ARTICLE 7 – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les éléments suivants :

- L'existence d'un risque inondation avec l'application d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) dont les prescriptions s'imposent au PLU
- Aléa retrait/gonflement des argiles

Dans les zones affectées par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de la Tille et de ses affluents, il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier et se mettre en conformité avec le règlement du PPRI. Le PPRI est une servitude d'utilité publique. Le plan ainsi que le règlement applicable se trouvent en annexe du règlement et en annexe du PLU.

Toute construction nouvelle en zone rouge du PPRI est interdite afin de prévenir tout risque.

ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif* et services publics, nécessaires au fonctionnement des collectivités peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps des règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

*Définition « d'Intérêt collectif » :

- un équipement collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population ;

- il peut être géré par une personne publique ou privée ;
- son mode de gestion peut être commercial, associatif civil ou administratif.

ARTICLE 9 – TRAVAUX D’ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L’EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l’isolation thermique et phonique par l’extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés, même s’ils ne respectent pas l’article 4, sans toutefois empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 10 – CLOTURES

L’édification de clôtures en zone UBa est soumise à déclaration préalable en mairie par délibération en date du 11/06/2026.

ARTICLE 11 – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables, en particulier les panneaux solaires ou photovoltaïques, doivent s’insérer et s’adapter à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

En cas d’implantation, sur des toitures terrasses, de panneaux solaires ou photovoltaïques, celle-ci se fera horizontalement ou devra être intégrée sans dépassement de l’acrotère, sauf en cas d’impossibilité technique ou de fonctionnement clairement justifiée.

Les dispositifs d’énergie biomasse (liquide et gazeux) sont interdits, à l’exception des zones UX et A.

Les dispositifs d’énergie éolienne et hydraulique sont interdits.

Les équipements publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade et donc visibles de l’espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l’emprise publique ;

S’ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d’architecture.

Paraboles et antennes de toit

Les paraboles et antennes de toit devront être les moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans la clôture ;

Les espaces réservés aux conteneurs de déchets seront aménagés hors du domaine public, à proximité de la voie, et seront habillés de façon à préserver la vue depuis la rue.

ARTICLE 12 – VITRINES ET DEVANTURES COMMERCIALES

Les façades commerciales devront respecter l'harmonie du bâtiment qu'elles concernent. La composition de chaque immeuble sera conservée dans le cas de la réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux.

ARTICLE 13 – LEGISLATION ARCHEOLOGIQUE

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 hectare (article R.523-5 du code du Patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie, 39 rue Vannerie – 21000 Dijon ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

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

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

ARTICLE 14 – LIGNES ELECTRIQUES

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

ARTICLE 15 APPRECIATION DES REGLES EDICTEES AU REGARD DE L'ENSEMBLE DU PROJET

R 151-21 du Code de l'Urbanisme « [...] 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 du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition ne s'appliquera pas sur le territoire de Couternon





2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBANISÉE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus anciennes de la commune à vocation principale d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes (olfactives et sonores).

Les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles, avec une densité proche des constructions existantes.

LE PLAN DISTINGUE :

Des éléments du patrimoine bâti (bâtiments...) à protéger, identifiés et localisés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur protection.

Des éléments boisés du paysage (linéaire d'arbres) à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

Des cheminements à conserver ou à créer en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

Deux linéaires commerciaux repérés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, concernant les commerces/services installés Place des Marronniers et Rue de Quetigny. Sur la portion identifiée, la vocation commerciale du rez-de-chaussée est protégée afin d'éviter tout changement de destination.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce et activité de service :
 - commerce de gros, cinéma ;
 - l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition ;
 - les bureaux à l'exception de ceux autorisés à l'article UA2.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement.

Dans les secteurs qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques, sont interdites :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- Toute excavation ou exhaussement de terrain à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA2,
- Le drainage ou l'asséchage des sols.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes ;

- Les établissements d'artisanat et commerce de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et d'être compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution, ...), avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation (parkings, ...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou à une utilisation du sol autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas d'inondation, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition :
 - Que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - Et que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les exhaussements et excavations des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les affouillements et exhaussements seront limités par rapport au terrain naturel pour ne pas créer de plateformes artificielles ou de saignées supérieures à 1,50m. Ils sont en outre autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

ARTICLE UA 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone UA, est interdite la transformation en habitation ou en garage, du rez-de-chaussée des activités d'artisanat, commerce de détail ou de restauration situées en bordure des rues concernées par un linéaire commercial (Place des Marronniers, Rue de Quetigny) repéré aux documents graphiques.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est fait application de l'article 15 des dispositions générales.

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public ou sur la limite qui s'y substitue,
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions dérogatoires

Une implantation différente est admise :

- Dans le cas d'un alignement de façades existant préalablement à l'approbation du PLU et afin d'assurer la continuité visuelle du bâti. L'implantation des nouvelles constructions sur cet alignement pourra être imposée,
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU qui ne serait pas implanté suivant les règles précédentes,
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie,
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction principale ($R = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Dispositions dérogatoires

Une implantation différente est admise :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants situés dans la bande de 3 mètres comptée à partir du nu du mur, à condition de ne pas réduire le recul existant,
- Pour les annexes d'une emprise inférieure à 20 m²,
- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'assiette foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Hauteur maximale des constructions

Limite d'application de la règle : le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, la ventilation, les machineries d'ascenseur, les panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : la hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et la partie basse de l'égout de toiture ou la partie basse de l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à **R+1+C**, sans excéder **6 mètres à l'égout du toit**.

Dispositions dérogatoires

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UA 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités

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. (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les éléments portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et doivent s'harmoniser avec elle.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des autres articles du règlement.

Aspect extérieur

Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.

Les couleurs des façades et revêtements devront être en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures sera recherchée sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs, les matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...) utilisés ne pourront demeurer à l'état brut, sans être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment concernant les annexes visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Afin de préserver le caractère ancien de la zone, les murs construits en pierre devront être préservés (cf. liste des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

Pour garder à la commune un caractère ouvert et garantir la jouissance du paysage à chacun, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 1.60m, couvertines comprises. Les piliers auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 m doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres ;
- Soit d'un muret en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, en pierre ou en béton bouchardé, d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres ;
- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.60 m, en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, en pierre ou en béton bouchardé.

En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures constituées soit d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie, soit d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture à claire-voie, soit d'un mur plein. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes d'aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Toitures

Dans le cas de toit à pentes, les toitures seront à deux pans au minimum.

La pente des toits sera comprise entre 34° et 45°. Des pentes de toits différentes sont autorisées pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Les toitures terrasses seront végétalisées. Si ces dernières représentent moins de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction principale, elles pourront être non végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes à une construction existante.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Couverture

Les matériaux de couverture utilisés devront être dans la gamme de rouge à brun foncé, à l'exception des vérandas, des pergolas et des toitures terrasse. Les teintes vives sont interdites. Les tuiles employées seront de type traditionnel.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes sera obligatoire.

Les couvertures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales (à raison d'une pour une).

Sur chaque parcelle, au moins 1 arbre feuillu de moyenne tige doit être planté.

Les haies seront composées d'essences locales.

Au moins 10% de la parcelle doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les dispositions ci-dessus, des espaces verts communs doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération, afin de constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Les éléments de paysage à protéger (linéaire d'arbres), identifiés et localisés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés et entretenus et faire l'objet, à minima, d'une déclaration préalable, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. Par ailleurs, l'abattage d'arbres malades ou morts est admis sous réserve de replanter le nombre d'arbres abattus à équivalent 1 pour 1 en visant la reconstitution visuelle du linéaire d'arbres préexistant.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les bassins de rétention devront être enterrés et faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement publiques et des opérations d'aménagement d'ensemble privées devront être paysagées avec au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface de stationnement aménagés.

Pour les nouvelles constructions :

Pour les opérations à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher habitable avec un minimum de 1 place par logement. Toute tranche commencée sera considérée comme une tranche complète.

Pour les opérations d'ensemble, il sera également aménagé 1 place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logement social, une seule place de stationnement par logement est autorisée au maximum conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les bâtiments d'activités autorisées dans la zone (bureaux, services, commerces inférieurs à 200 m² de surface de plancher, ...), une place de stationnement sera créée par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée sera considérée comme une tranche complète.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher devra être créée pour les cycles non motorisés dans le cadre de réalisation d'immeubles en copropriété et de bâtiments à usage de bureaux.

Pour les constructions existantes :

En cas de création de logement(s) par changement de destination, réhabilitation ou transformation du logement actuel, les prescriptions à respecter sont celles qui s'appliquent ci-dessus.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction d'habitation existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des règles définies pour les constructions neuves,

En cas de transformation d'un garage ou d'une place de stationnement en logement, la place doit être recréée en plus pour l'habitation existante sur la parcelle.

Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'une ou de plusieurs activités autorisées, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des règles définies pour les constructions neuves.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (la création d'un seul accès est autorisée). L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie ou la protection civile.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc.).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès unique est créé sur la voie publique la plus sûre.

L'implantation des portails ne devra en rien affecter la sécurité routière. Ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Voiries

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères ou de protection civile.

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

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4m, soit un maximum de 8m de chaussée au total, trottoirs compris.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Au-delà de 5 logements, une plateforme de retournement d'un diamètre de 18m devra être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique, devront être préservés par les futures constructions et leur tracé ne devra en aucune façon en être affecté.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.

- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les opérations d'habitat groupées ont l'obligation d'avoir un local ou un emplacement de stockage, dans les normes définies par le service gestionnaire, pour accueillir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, en accès direct avec le domaine public. Ces locaux et emplacements de stockage seront positionnés à l'entrée de l'opération.

Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou économique, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB englobe les parties agglomérées de la commune correspondant aux extensions récentes. Elle présente une dominante résidentielle mais peut accueillir une mixité des fonctions (commerces...).

Elle contient :

- **le secteur UBa**, correspondant à l'opération des Hameaux de Couternon, qui offre une organisation urbaine particulière ainsi que des prescriptions particulières au niveau architectural, urbain et paysager ;
- **le secteur UBb**, correspondant à l'opération des Jardins de Couternon et des Contours Bernard en partie, disposant de prescriptions spécifiques relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère ;
- **le secteur UBc**, correspondant à l'opération du Pré Muguet, disposant de prescriptions spécifiques relatives à la qualité paysagère des clôtures.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement. Les pièces du PPRi, et notamment son contenu réglementaire et graphique, sont joints au présent dossier du PLU de Couternon.

LE PLAN DISTINGUE :

Des éléments du patrimoine bâti (bâtiments...) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur protection.

Des éléments boisés du paysage et les zones tampon entre les espaces verts et les hameaux, à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

Des cheminements à conserver ou à créer en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Un secteur inconstructible en application de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme. Il est assorti de prescriptions visant à justifier l'interdiction sur site des constructions et installations eu égard à la nature polluée des sols.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Commerce et activité de service :
 - commerce de gros, cinéma ;
 - l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition ;
 - les bureaux à l'exception de ceux autorisés à l'article UB2.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois ;
- Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement.

Dans le secteur repéré aux documents graphiques en application de l'article R.151-31 2° du Code de l'Urbanisme, sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol, ainsi que toute excavation ou exhaussement de terrain.

Dans les secteurs qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques, sont interdites :

- Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
- Toute excavation ou exhaussement de terrain à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2,
- Le drainage ou l'asséchage des sols.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes ;

- Dans la zone UB et ses secteurs, à l'exception du secteur UBa : les établissements d'artisanat et commerce de détail, de bureaux, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher et d'être compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution, ...), avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation (parkings, ...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement ;
- Dans le secteur UBa : les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition de ne pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement d'origine et que l'activité exercée ne cause, en aucune manière, la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur ni enfin par une circulation trop active. Les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison, une plaque ne portant d'autre indication que leurs noms, titres, professions, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre ;
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou à une utilisation du sol autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas d'inondation, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition :
 - Que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - Et que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les exhaussements et excavations des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les affouillements et exhaussements seront limités par rapport au terrain naturel pour ne pas créer de plateformes artificielles ou de saignées supérieures à 1,50m. Ils sont en outre autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnées au sein de cet article.

ARTICLE UB 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est fait application de l'article 15 des dispositions générales.

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public ou sur la limite qui s'y substitue
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UBa, toute construction s'implantera avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions dérogatoires

Une implantation différente est admise :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles,
- Pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),

- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités,
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation, et à condition que celui-ci ait été régulièrement édifié.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative
- Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction principale ($R = H/2$), avec un minimum de 4 mètres, sauf pour les extensions de moins de 20 m²,

Dispositions dérogatoires

Une implantation différente est admise :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles,
- Pour les annexes d'une emprise inférieure à 20 m²,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Hauteur maximale des constructions

Limite d'application de la règle : le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, la ventilation, les machineries d'ascenseur, les panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : la hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et la partie basse de l'égout de toiture ou la partie basse de l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à **R+1+C**, sans excéder **6 mètres à l'égout du toit**.

Dispositions dérogatoires :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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. (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les éléments portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et doivent s'harmoniser avec elle.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des autres articles du règlement.

Aspect extérieur

Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.

Les couleurs des façades et revêtements devront être en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures sera recherchée sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs, les matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...) utilisés ne pourront demeurer à l'état brut, sans être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment concernant les annexes visibles depuis l'espace public.

Dans le secteur UBa, la transformation du garage des constructions d'origine en pièce d'habitation ne sera admise qu'à condition que la porte de garage soit bouchée par un mur, sans recul par rapport à la façade, et recouvert d'un crépi d'aspect et de couleur identiques à celle-ci. En cas de création d'une ouverture, celle-ci devra avoir les mêmes proportions que celles de l'habitation d'origine.

Les aménagements intérieurs (au rez-de-chaussée ou sous la toiture) ne devront pas affecter l'aspect extérieur de la construction d'origine. La création de lucarnes en façade avant et la réhausse de la toiture seront rigoureusement interdites.

Toute extension (véranda ou autre) sur la façade avant est interdite. Les extensions sur le côté se feront éventuellement en retrait par rapport à la façade afin de permettre l'accès aux compteurs EDF et GDF. Leur hauteur ne pourra excéder celle de la construction d'origine et la pente de la toiture ne pourra être supérieure à celle de cette dernière. La couleur du crépi et de la toiture sera identique à celle de la construction d'origine. Les ouvertures seront créées en harmonie avec le reste de la maison.

Les piscines seront implantées à l'arrière de la parcelle et à au moins quatre mètres des limites de propriété. La hauteur de leur couverture ne dépassera pas deux mètres.

Les abris de jardin ne seront pas implantés en façade et leur superficie ne sera pas supérieure à 20m². Qu'ils soient en bois, en métal ou en résine, accolés à la construction d'origine ou isolés, ils devront répondre aux mêmes exigences de volumétrie qu'une extension en dur. S'ils sont isolés, ils seront implantés en limite de propriété, tout en préservant l'espace de la haie végétale lorsque la limite est commune avec l'espace public. La pente de la toiture n'excédera pas 30°.

Au sujet des énergies renouvelables, les dispositifs tels que chauffe-eau ou capteurs solaires seront intégrés à la toiture, voire en pignon sud uniquement si cette orientation facilite un rendement optimal. Les dispositifs d'énergie éolienne, hydraulique ou de biomasse sont interdits. L'isolation par l'extérieur ne modifiera pas l'aspect général de la construction et notamment sa couleur. La couleur des portes, fenêtres, volets et portes de garage ne pourra différer de la couleur d'origine que si elle est la même pour l'ensemble de la construction, sauf la porte de garage qui pourra conserver sa couleur d'origine (RAL 1013) ou à défaut être de couleur blanche.

Dans le secteur UBb, les constructions de bâtiment d'habitation collectif devront conserver les teintes des façades existant à la date d'approbation du PLU.

Clôtures

les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 1.60m, couvertines comprises. Les piliers auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 m doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres ;
- Soit d'un muret en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, en pierre ou en béton bouchardé, d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres ;
- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.60 m, en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, en pierre ou en béton bouchardé.

En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures constituées soit d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie, soit d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture à claire-voie, soit d'un mur plein. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.

Clôtures sur le mail (existant ou à venir) contournant le village : les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage à grosses mailles de teinte verte ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les brises-vue seront proscrits.

Dans le secteur UBa, toutes les clôtures sans exception (y compris entre les propriétés privatives) seront constituées exclusivement d'un grillage à grosses mailles de teinte verte ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Concernant la partie donnant sur l'espace public, il est fortement recommandé de restreindre les clôtures, afin de préserver le caractère ouvert et naturel du lotissement, à l'image des lotissements américains : la hauteur des clôtures sera limitée à 0.90 m. Elles seront composées d'un grillage à grosses mailles de teinte verte.

Les poteaux maintenant le grillage seront scellés par des plots ou une semelle filante dont la hauteur ne dépassera pas celle du sol. La clôture sera doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les portillons et portails, ainsi que leurs piliers ne pourront pas dépasser la hauteur du grillage choisi.

Les portails donnant accès direct au garage devront être implantés avec un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les portillons, portails et piliers devront être de même aspect sur l'ensemble de la propriété.

Dans le secteur UBb, les clôtures du lotissement Les Jardins de Couternon seront constituées d'un grillage à grosses mailles de teinte verte ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Sur les parties du terrain, ne donnant pas sur l'espace public, les murets d'une hauteur de 0,60 m sont autorisés à condition d'être surmontés d'un grillage d'un grillage à grosses mailles de teinte verte ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Concernant la partie donnant sur l'espace public, il est fortement recommandé de restreindre les clôtures, afin de préserver le caractère ouvert et naturel du lotissement, à l'image des lotissements américains : la hauteur des clôtures sera limitée à 0.90 m. Elles seront composées d'un grillage à grosses mailles de teinte verte.

Les poteaux maintenant le grillage seront scellés par des plots ou une semelle filante dont la hauteur ne dépassera pas celle du sol. La clôture sera doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les portillons et portails, ainsi que leurs piliers ne pourront pas dépasser la hauteur du grillage choisi. Ils devront être de même aspect sur l'ensemble de la propriété.

Les portails donnant accès direct au garage devront être implantés avec un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UBc :

☐ **Clôtures sur espaces publics existantes ou à venir** : Les murs sont interdits. Les clôtures devront être constituées :

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 0,80 m maximum surmonté d'une grille métallique peinte ou radicalement contemporaine avec des profilés fins, ou d'une palissade en bois. Les murs seront soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, soit en pierre, soit en béton bouchardé ou lasuré. La hauteur totale de la clôture (mur + grille) ne pourra pas dépasser 1,60 m.
- soit au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 2,00 m, à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

☐ **Clôtures entre propriétés privées** : Les clôtures devront être constituées comme suit :

- soit au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 0,80 m maximum surmonté d'une grille métallique peinte ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale d'1,60 m.
- soit au moyen d'une haie vive d'essence locale ou champêtre d'une hauteur maximum de 2,00 m, à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

Dans la zone UB et tous les secteurs (UBa, UBb, UBc), la toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes d'aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Toitures

Dans le cas de toit à pentes, les toitures seront à deux pans au minimum.

La pente des toits sera comprise entre 34° et 45°. Des pentes de toits différentes sont autorisées pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Les toitures terrasses seront végétalisées. Si ces dernières représentent moins de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction principale, elles pourront être non végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes à une construction existante.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Couverture

Les matériaux de couverture utilisés devront être dans la gamme de rouge à brun foncé, à l'exception des vérandas, des pergolas et des toitures terrasse. Les teintes vives sont interdites. Les tuiles employées seront de type traditionnel.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes sera obligatoire.

Les couvertures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales (à raison d'une pour une).

Sur chaque parcelle, au moins 1 arbre feuillu de moyenne tige doit être planté.

Les haies seront composées d'essences locales.

Au moins 30% de la parcelle doit être aménagé en espace vert de pleine terre.

Les éléments de paysage à protéger, identifiés et localisés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés et entretenus et faire l'objet, à minima, d'une déclaration préalable, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. Par ailleurs, l'abattage d'arbres malades ou morts est admis sous réserve de replanter le nombre d'arbres abattus à équivalent 1 pour 1 en visant la reconstitution visuelle du linéaire d'arbres préexistant.

Dans le secteur UBa, les espaces libres de toute construction situés dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement des voies devront privilégier un aménagement de type espace vert de pleine terre (exception faite de l'accès voiture au garage et de l'accès piéton). Ils ne pourront en aucun cas être clôturés.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les dispositions ci-dessus, des espaces verts communs doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération, afin de constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les bassins de rétention devront être enterrés et faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols

Les aires de stationnement publiques et des opérations d'aménagement d'ensemble privées devront être paysagées avec au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface de stationnement aménagés.

Dans les secteurs UBa et UBb, une place de parking pourra être créée devant la construction d'origine mais sera paysagée. Les carports et autres abris de véhicules seront prohibés.

Pour les nouvelles constructions :

Pour les opérations à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Toute tranche commencée sera considérée comme une tranche complète.

Pour les opérations d'ensemble, il sera également aménagé 1 place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logement social, une seule place de stationnement par logement est autorisée au maximum conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les bâtiments d'activités autorisées dans la zone (bureaux, services, commerces inférieurs à 100 m² de surface de plancher, ...), une place de stationnement sera créée par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée sera considérée comme une tranche complète.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher devra être créée pour les cycles non motorisés dans le cadre de réalisation d'immeubles en copropriété et de bâtiments à usage de bureaux.

Pour les constructions existantes :

En cas de création de logement(s) par changement de destination, réhabilitation ou transformation du logement actuel, les prescriptions à respecter sont celles qui s'appliquent ci-dessus.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction d'habitation existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des règles définies pour les constructions neuves,

En cas de transformation d'un garage ou d'une place de stationnement en logement, la place doit être recréée en plus pour l'habitation existante sur la parcelle.

Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'une ou de plusieurs activités autorisées, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des règles définies pour les constructions neuves.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (la création d'un seul accès est autorisée). L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie ou la protection civile.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc.).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès unique est créé sur la voie publique la plus sûre.

L'implantation des portails ne devra en rien affecter la sécurité routière. Ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Voiries

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères ou de protection civile.

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

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4m, soit un maximum de 8m de chaussée au total, trottoirs compris.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Au-delà de 5 logements, une plateforme de retournement d'un diamètre de 18m devra être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique, devront être préservés par les futures constructions et leur tracé ne devra en aucune façon en être affecté.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.

- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les opérations d'habitat groupées ont l'obligation d'avoir un local ou un emplacement de stockage, dans les normes définies par le service gestionnaire, pour accueillir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, en accès direct avec le domaine public. Ces locaux et emplacements de stockage seront positionnés à l'entrée de l'opération.

Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou économique, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est une zone réservée aux activités d'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'industrie, aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et à la restauration.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement. Les pièces du PPRi, et notamment son contenu réglementaire et graphique, sont joints au présent dossier du PLU de Couternon.

LE PLAN DISTINGUE :

Des cheminements à conserver ou à créer en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer sa préservation.

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS

ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Dans la zone UX, les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- ❑ Exploitation agricole et forestière ;
- ❑ Habitations, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2 ;
- ❑ Commerce et activité de service : cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- ❑ Equipement d'intérêt collectif et services publics :
 - salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX2 ;
- ❑ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : centre de congrès et d'exposition

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- ❑ Les carrières,
- ❑ Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- ❑ Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- ❑ Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- ❑ L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
- ❑ Toute excavation ou exhaussement de terrain à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX2,
- ❑ Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- ❑ Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement.

ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

Dans la zone UX, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux strictement destinés au logement ponctuel de personnes dont la présence est indispensable pour en assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement de l'activité, dans la limite d'un maximum 40 m² de surface de plancher par lot créé au moment de l'autorisation d'urbanisme et à condition :
 - Que le local soit totalement intégré dans la construction principale à vocation d'activité,
 - Que sa surface de plancher ne dépasse pas celle dédiée à l'activité économique.
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou à une utilisation autorisée ;
- La reconstruction à l'identique après un sinistre, sauf en cas d'inondation et à condition que le bâtiment ait été régulièrement construit ;
- L'extension des constructions destinées aux activités d'enseignement, de santé et d'action sociale existant dans la zone ;
- Les exhaussements et excavations des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les affouillements et exhaussements seront limités par rapport au terrain naturel pour ne pas créer de plateformes artificielles ou de saignées supérieures à 1,50m. Ils sont en outre autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnées au sein de cet article.

ARTICLE UX 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public ou sur la limite qui s'y substitue,
- Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions dérogatoires :

Une implantation différente est admise :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles,
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation et à condition que le bâtiment ait été régulièrement édifié. Après reconstruction à l'identique, toute extension, nouvelle reconstruction ou prolongement de l'habitation est interdite.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction principale ($R = H/2$), avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions dérogatoires :

Une implantation différente est admise :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.
- Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'assiette foncière.

4.5 Hauteur maximale des constructions

Limite d'application de la règle : le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de cheminée, la ventilation, les machineries d'ascenseur, les panneaux solaires, etc. ainsi que les éléments techniques.

Champ d'application de la règle : la hauteur de référence correspond à la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus haut de la construction.

Les constructions à usage d'activités ne doivent pas excéder 9 mètres au point le plus haut de la construction (hors ouvrages techniques).

Dispositions dérogatoires :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UX 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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. (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les éléments portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes à usage artisanal doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et doivent s'harmoniser avec elle.

Aspect extérieur

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures sera recherchée sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.),

Par ailleurs, les matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...) utilisés ne pourront demeurer à l'état brut, sans être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment concernant les annexes visibles depuis l'espace public.

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la RD108, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'utilisateur de la RD108. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques ou des haies aux espèces et formes variées.

Clôtures

Pour garder à la commune un caractère ouvert et garantir la jouissance du paysage à chacun, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 1.60m, couvertines comprises. Les piliers auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 m doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres ;
- Soit d'un muret en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, en pierre ou en béton bouchardé, d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté ou non d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m, doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres ;
- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1.60 m, en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec les façades, en pierre ou en béton bouchardé.

En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures constituées soit d'un grillage ou d'une clôture à claire-voie, soit d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage, d'une grille métallique ou d'une clôture à claire-voie, soit d'un mur plein. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes d'aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Couverture

La couverture devra être de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 17° et le chéneau pourra être masqué par un acrotère.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes ;
- aux bâtiments à usage d'habitation.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Est interdite l'utilisation, sur les façades et toitures, de tout élément réfléchissant (panneaux, tôles...) qui pourraient attirer de façon excessive le regard des automobilistes.

Divers

Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut elles pourront être remplacées par des essences locales (à raison d'une pour une).

Au moins 10% de la parcelle doit être aménagée en espace vert de pleine terre.

Les haies végétales de clôtures seront constituées d'essences locales.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration, les noues...), doivent être clôturés et, sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement publiques et privées devront être paysagées avec au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Activités

Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé à minima :

- Pour les constructions d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie et d'entrepôt : 5 places pour 200 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions de commerce de gros et de bureau : 3 places pour 200 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : 1 place pour 25 m² de surface de plancher.

Au moins un stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher devra être créée pour les cycles non motorisés dans le cadre de réalisation de bâtiments à usage de bureaux.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (la création d'un seul accès est autorisée). L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie ou la protection civile.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc.).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès unique est créé sur la voie publique la plus sûre.

L'implantation des portails ne devra en rien affecter la sécurité routière.

Tout nouvel accès, y compris collectif, est interdit sur la RD108.

Voiries

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères ou de protection civile.

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

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4m, soit un maximum de 8m de chaussée au total, trottoirs compris.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Au-delà de 5 constructions, une plateforme de retournement d'un diamètre de 18 m devra être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique, devront être préservés par les futures constructions et leur tracé ne devra en aucune façon en être affecté.

ARTICLE UX 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les opérations groupées à destination d'activités économiques autorisées dans la zone ont l'obligation d'avoir un local ou un emplacement de stockage, dans les normes définies par le service gestionnaire, pour accueillir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, en accès direct avec le domaine public.

Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction à vocation économique, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites "zones 1AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement d'ensemble et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement du présent PLU.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation.

La zone 1AU comporte 2 sites :

- **la zone 1AUa du Parc**, répartie en deux tranches (Phase A / Phase B) dont les aménagements peuvent se faire indépendamment ;
- **la zone 1AUb des Chenevières**, répartie en deux tranches (Phase n°1, puis Phase n°2) dont les aménagements peuvent se faire indépendamment et devront être réalisés successivement : la Phase n°2 d'aménagement ne pourra pas être lancée avant que la majorité des logements issus de la Phase n°1 soient hors eau et hors air.

Ces sites font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les aménagements de ces secteurs devront être compatibles avec les principes définis dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

LE PLAN DISTINGUE :

Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

Un emplacement réservé aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Deux secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), définis au titre des articles L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce et activité de services,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
- Les carrières,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois ;
- Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- Les campings et parc résidentiel de loisirs,
- Toute excavation ou exhaussement de terrain à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2,
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (IPCE) soumises à enregistrement.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans la zone 1AUa** du Parc, les constructions à vocation d'habitation ;
- **Dans la zone 1AUb** des Chenevières, les constructions à vocation de logement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sauf en cas d'inondation, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition:
 - Que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - Et que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les exhaussements et excavations des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les affouillements et exhaussements seront limités par rapport au terrain naturel pour ne pas créer de plateformes artificielles ou de saignées supérieures à 1,50m. Ils sont en outre autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnées au sein de cet article.

La zone 1AUa du Parc, répartie en deux tranches (Phase A / Phase B) dont les aménagements peuvent se faire indépendamment.

La zone 1AUb des Chenevières est répartie en deux tranches (Phase n°1, puis Phase n°2) dont les aménagements peuvent se faire indépendamment et devront être réalisés successivement : la Phase n°2 d'aménagement ne pourra pas être lancée avant que 30 % des logements issus de la Phase n°1 soient hors eau et hors air.

Dans le périmètre faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, les constructions, installations et travaux y prenant place doivent être compatibles avec les principes d'aménagement détaillés au sein de l'OAP.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre du secteur de mixité sociale identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme (**zone 1AUb** des Chenevières), les opérations de logement créées devront comporter un minimum de 30% de logements abordables.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il est fait application de l'article 15 des dispositions générales.

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Dans la zone 1AUa :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement du domaine public ou sur la limite qui s'y substitue,
- Soit en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans la zone 1AUb :

Les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dispositions dérogatoires

Une implantation différente est admise :

- Pour les annexes d'une emprise inférieure à 20 m²,
- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une seule limite séparative
- Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction principale ($R = H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

Dispositions dérogatoires

Une implantation différente est admise :

- Pour les annexes d'une emprise inférieure à 20 m²,
- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur des constructions est limitée à **R+1+C**, sans excéder **6 mètres à l'égout du toit**.

Dispositions dérogatoires :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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. (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les éléments portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et doivent s'harmoniser avec elle.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des autres articles du règlement.

Aspect extérieur

Les matériaux et les couleurs retenues pour la construction, comme doit le montrer le volet paysager de l'autorisation de construire, à travers une vue proche et une vue

lointaine du terrain avant et après le projet, doivent assurer une harmonie avec les teintes et les matériaux avoisinants.

Les couleurs des façades et revêtements devront être en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux et ouvertures sera recherchée sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs, les matériaux bruts (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...) utilisés ne pourront demeurer à l'état brut, sans être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale, avec des volumes équivalents et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Les annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment concernant les annexes visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Pour garder à la commune un caractère ouvert et garantir la jouissance du paysage à chacun, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 1.60m, couvertines comprises. Les piliers auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elles seront constituées d'un grillage de teinte verte d'une hauteur maximum de 1.60 m doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres.

En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures constituées soit d'un grillage, soit d'un muret de 0,60 m maximum surmonté d'un grillage ou d'une grille métallique, soit d'un mur plein. Leur hauteur maximale ne dépassera pas 2 mètres.

Concernant la partie donnant sur l'espace public, il est fortement recommandé de restreindre les clôtures, afin de préserver le caractère ouvert et naturel du lotissement, à l'image des lotissements américains : la hauteur des clôtures sera limitée à 0.90 m. Elles seront composées d'un grillage à grosses mailles de teinte verte.

Les poteaux maintenant le grillage seront scellés par des plots ou une semelle filante dont la hauteur ne dépassera pas celle du sol. La clôture sera doublée d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,50 m .

Les portillons et portails, ainsi que leurs piliers ne pourront pas dépasser la hauteur du grillage choisi.

Les portails donnant accès direct au garage devront être implantés avec un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les portillons, portails et piliers devront être de même aspect sur l'ensemble de la propriété.

La toile, la bâche tissée, la canisse, les végétaux artificiels et les bandes d'aspect PVC ou plastique souple qui se tissent dans les mailles des grillages sont interdits.

Toitures

Dans le cas de toit à pentes, les toitures seront à deux pans au minimum.

La pente des toits sera comprise entre 34° et 45°. Des pentes de toits différentes sont autorisées pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m².

Les toitures terrasses seront végétalisées. Si ces dernières représentent moins de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction principale, elles pourront être non végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes à une construction existante.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Couverture

Les matériaux de couverture utilisés devront être dans la gamme de rouge à brun foncé à l'exception des vérandas, des pergolas et des toitures terrasse. Les teintes vives sont interdites. Les tuiles employées seront de type traditionnel.

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, une unité architecturale et une harmonie des teintes sera obligatoire.

Les couvertures en éléments ondulés métalliques, fibrociment, plastiques ou bituminés sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux constructions annexes.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations

Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. À défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales (à raison d'une pour une).

Sur chaque parcelle, au moins 1 arbre feuillu de moyenne tige doit être planté.

Les haies seront composées d'essences locales.

Au moins 30% de la parcelle doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les dispositions ci-dessus, des espaces verts communs doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération, afin de constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Les éléments de paysage à protéger, identifiés et localisés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés et entretenus et faire l'objet, à minima, d'une déclaration préalable, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

Ouvrages techniques de gestion de l'eau

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les bassins de rétention devront être enterrés et faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative dans leur environnement.

ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré par des installations propres en dehors des voies et emprises publiques.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement publiques et des opérations d'aménagement d'ensemble privées devront être paysagées avec au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface de stationnement aménagés.

Pour les nouvelles constructions :

Pour les opérations à destination d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Toute tranche commencée sera considérée comme une tranche complète.

Pour les opérations d'ensemble, il sera également aménagé 1 place visiteur pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de logement social, une seule place de stationnement par logement est autorisée au maximum conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher devra être créée pour les cycles non motorisés dans le cadre de réalisation d'immeubles en copropriété et de bâtiments à usage de bureaux.

Pour les constructions existantes :

En cas de création de logement(s) par changement de destination, réhabilitation ou transformation du logement actuel, les prescriptions à respecter sont celles qui s'appliquent ci-dessus.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction d'habitation existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des règles définies pour les constructions neuves,

En cas de transformation d'un garage ou d'une place de stationnement en logement, la place doit être recréée en plus pour l'habitation existante sur la parcelle.

Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'une ou de plusieurs activités autorisées, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des règles définies pour les constructions neuves.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (la création d'un seul accès est autorisée). L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie ou la protection civile.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc.).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès unique est créé sur la voie publique la plus sûre.

L'implantation des portails ne devra en rien affecter la sécurité routière. Ils seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Voiries

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères ou de protection civile.

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

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4m, soit un maximum de 8m de chaussée au total, trottoirs compris.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être à proscrire. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Au-delà de 5 logements, une plateforme de retournement d'un diamètre de 18m devra être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité conformément à l'article L. 1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable sur le territoire de la commune.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Un prétraitement ou une rétention préalable au rejet peut être imposé pour les activités.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écrêter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.

- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Ordures ménagères et tri sélectif

Les opérations d'habitat groupées ont l'obligation d'avoir un local ou un emplacement de stockage, dans les normes définies par le service gestionnaire, pour accueillir les conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères et de tri sélectif, en accès direct avec le domaine public. Ces locaux et emplacements de stockage seront positionnés à l'entrée de l'opération.

Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou économique, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle contient un **secteur Aa** au sein duquel aucune construction n'est autorisée.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement. Les pièces du PPRi, et notamment son contenu réglementaire et graphique, sont joints au présent dossier du PLU de Couternon.

LE PLAN DISTINGUE :

Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et aux installations d'intérêt général (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme).

Des cheminements à conserver ou à créer en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

Des éléments du patrimoine bâti (bâtiments...) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur protection.

Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Habitations, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2
- Commerce et activités de service
- Equipement d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les usages, affectations et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les carrières,
- Les installations de production d'énergie au sol,
- Le stationnement isolé des caravanes et camping-cars,
- Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
- Les campings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les excavations ou exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article A2,
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports,
- Les sous-sols des constructions réalisés sous le niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à enregistrement.

Dans le secteur Aa, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et les installations liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont uniquement autorisées que si la présence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité, dans la limite d'une construction d'habitation par site principal d'exploitation agricole et si cette habitation s'implante dans un rayon de 50 m de l'exploitation.
- Les exhaussements et excavations des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les affouillements et exhaussements seront limités par rapport au terrain naturel pour ne pas créer de plateformes artificielles ou de saignées supérieures à 1,50m. Ils sont en outre autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et assurer une bonne intégration dans le site ;
- Les extensions ou les annexes des constructions d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation principal et que l'ensemble des constructions, une fois étendu, ne représente pas plus de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de l'ensemble des bâtiments ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnées au sein de cet article.

Dans le secteur Aa, sont autorisés uniquement les ouvrages et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 107d et 108.

En dehors de ces cas :

- Les bâtiments d'activité agricole doivent avoir un recul minimum de 10 mètres

Ce recul pourra être réduit à 3 mètres minimum si les bâtiments agricoles ne disposeront pas d'accès direct depuis la voirie.

- Les bâtiments d'habitation doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Dispositions dérogatoires :

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction principale ($R = H/2$), avec un minimum de 5 mètres

Dispositions dérogatoires :

Une implantation différente est admise :

- Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles,
- Pour les annexes d'une emprise inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres.
- Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités,

Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU est autorisé afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

4.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des bâtiments à usage d'exploitation agricole est limitée à 14 mètres au point le plus haut, ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, silos...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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. (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les éléments portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdits.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et doivent s'harmoniser avec elle.

Aspect extérieur

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site est interdit.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment concernant les annexes visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Pour garder à la commune un caractère ouvert et garantir la jouissance du paysage à chacun, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 1.60m, couvertines comprises. Les piliers auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elles seront constituées d'un grillage à maille rectangulaire et à montants intégrés d'une hauteur maximum de 1,60 mètre doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres.

En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres doublées ou non par des haies vives ne dépassant pas 2 mètres.

Couvertures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte, et devront être intégrées correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Pour les constructions à vocation agricole :

- les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement aux limites séparatives,
- l'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble. Le bâtiment devra faire corps avec les extérieurs,
- les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts, et clôtures seront traités avec le plus grand soin tant au niveau de leur composition et leur emplacement que de leurs matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit ainsi que les imitations de matériaux,
- le bâtiment utilisera soit des matériaux bruts (d'aspect béton, brique de terre, parpaing enduit, bois), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité,
- la couverture pourra être de teinte foncée en zinc ou bacs acier et mate. La pente des toits sera inférieure à 17° et le chéneau pourra être masqué par un acrotère,
- tous les autres bâtiments nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal permettant l'infiltration des eaux de

ruissellement. La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuilles caduques ou marcescentes.

ARTICLE A 7 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (la création d'un seul accès est autorisée). L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie ou la protection civile.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc.).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès unique est créé sur la voie publique la plus sûre.

L'implantation des portails ne devra en rien affecter la sécurité routière.

Voiries

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

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4m, soit un maximum de 8m de chaussée au total, trottoirs compris.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique, devront être préservés par les futures constructions et leur tracé ne devra en aucune façon en être affecté.

ARTICLE A 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Un raccordement est imposé à une fosse septique ou un plateau d'épandage.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou économique, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle contient :

- **le secteur NI** à vocation sportive et de loisirs.
- **le secteur Nx** accueillant des activités économiques restreintes.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondation dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement. Les pièces du PPRi, et notamment son contenu réglementaire et graphique, sont joints au présent dossier du PLU de Couternon.

LE PLAN DISTINGUE :

Des éléments du patrimoine bâti (bâtiments...) à protéger, identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions visant à assurer leur protection.

Des éléments boisés du paysage à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions définies au sein du règlement, visant à assurer leur préservation.

Des cheminements à conserver ou à créer en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de prescriptions destinées à assurer leur préservation.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les constructions et installations non autorisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations appartenant à la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien des espaces naturels à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;
- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, à des activités de loisirs ;
- Les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'accueil du public, à l'information, à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours ;
- Les excavations et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés ;
- Les affouillements et exhaussements seront limités par rapport au terrain naturel pour ne pas créer de plateformes artificielles ou de saignées supérieures à 1,50m. Ils sont en outre autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les extensions ou les annexes des constructions d'habitation existantes non liées à une exploitation agricole, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment d'habitation principal et que l'ensemble des constructions, une fois étendu, ne représente pas plus de 30 m² par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU de l'ensemble des bâtiments ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages

sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées (4° de l'article R.151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnées au sein de cet article.

Dans le secteur NI, sont autorisées uniquement :

- Les constructions légères liées à l'activité de loisirs et de sport, dans le respect des prescriptions émises par la DUP du 25/03/91 ;
- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, à des activités de loisirs.

Dans le secteur Nx, sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations légères à destination d'entrepôt, en lien avec le stockage des ressources en bois sur la parcelle, sans toutefois excéder 20% d'emprise au sol de l'unité foncière.

ARTICLE N 3 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementée.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 107d et 108.

En dehors de ces cas, les bâtiments doivent avoir un recul minimum de 10 mètres.

Dispositions dérogatoires :

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement.

4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- ☐ Soit en limite séparative,
- ☐ Soit en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction principale ($R = H/2$), avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions dérogatoires :

Une implantation différente est admise :

- ☐ Pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles,
- ☐ Pour les annexes d'une emprise inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres,
- ☐ Pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au fonctionnement des collectivités,

Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU est autorisé.

4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

4.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

4.5 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, silos...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Généralités

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. (R. 111-27 du code de l'urbanisme).

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale et doivent s'harmoniser avec elle.

Aspect extérieur

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site est interdit.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment concernant les annexes visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Pour garder à la commune un caractère ouvert et garantir la jouissance du paysage à chacun, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 1.60m, couvertines comprises. Les piliers auront une hauteur maximum de 1.80m.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies. Elles seront constituées d'un grillage à maille rectangulaire et à montants intégrés d'une hauteur maximale de 1.60 mètre doublé ou non d'une haie d'essences locales ne dépassant pas 2 mètres.

En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres doublées ou non par des haies vives ne dépassant pas 2 mètres.

Couvertures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Les constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux doivent être conçus pour garantir l'insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte, et devront être intégrées correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout espace non affecté à la construction et au stationnement doit être traité en aménagement paysager, minéral ou végétal permettant l'infiltration des eaux de ruissellement. La remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Certaines installations pourront être assujetties à la mise en place d'un écran végétal, notamment les dépôts de matériaux et de matériels, les citernes.

Les haies végétales de clôtures seront constituées de préférence d'espèces locales en mélange, à feuillus caduques ou marcescentes.

Les éléments de paysage à protéger, identifiés et localisés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés et entretenus et faire l'objet, à minima, d'une déclaration préalable, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (la création d'un seul accès est autorisée). L'accès doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie ou la protection civile.

L'occupation et l'utilisation du sol devront respecter les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, éclairage, etc.).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès unique est créé sur la voie publique la plus sûre.

L'implantation des portails ne devra en rien affecter la sécurité routière.

Voiries

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

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 4m, soit un maximum de 8m de chaussée au total, trottoirs compris.

Éléments repérés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Les cheminements à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, localisés au document graphique, devront être préservés par les futures constructions et leur tracé ne devra en aucune façon en être affecté.

ARTICLE N 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, lorsqu'il existe, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

Assainissement

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques émettant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Un raccordement est imposé à une fosse septique ou un plateau d'épandage.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire devra se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain.

- Aucun rejet direct dans le milieu naturel n'est autorisé.
- Dans le cas de canalisation en fossé (classé), il sera nécessaire de se conformer à l'avis du gestionnaire.

- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement séparatifs sont interdits.

Autres réseaux

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction à vocation d'habitation ou économique, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.



6 ANNEXES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations et des sous-destinations des constructions a été réformée par le décret de recodification du 28 décembre 2015 qui en a réduit le nombre de neuf à cinq (article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme) :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation,
- commerce et activités de service,
- équipements d'intérêts collectifs et services publics,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Toutefois, ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

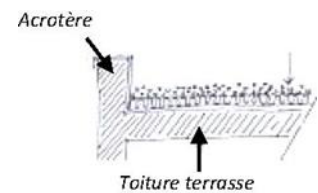
LEXIQUE

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

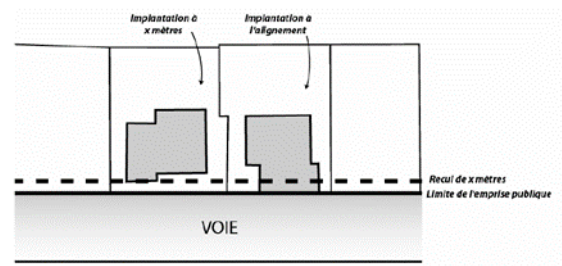


Alignement

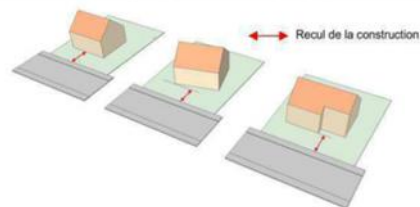
Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public.

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.

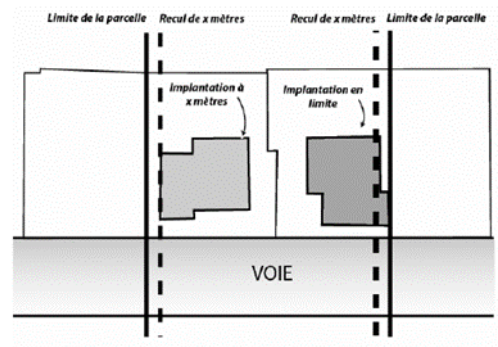


Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : calcul des reculs



Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



Annexe à la construction

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires de faible taille, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, poulailler, clapier, garages, abris à vélo, ateliers, piscines, serres, carports... Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal, sans excéder 20 m². Pour les piscines privées, le volume de construction est limité à 35 mètres cubes maximum.

Bâtiment d'habitation collectif (article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme, tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R111-32 à 35 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant - article R.151-27 du code de l'urbanisme).

Cheminement doux ou Liaison douce

Voie dédiée aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

Clôture

RAPPEL : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore partiellement ou totalement un terrain. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

L'article R421-12 du code de l'urbanisme précise que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Déblai

Voir définition excavation.

Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition

Équipement à usage d'intérêt collectif

Un équipement à usage d'intérêt collectif remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif.

Équipement public

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

Espace boisé classé (EBC)

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Espaces de pleine terre :

Les espaces de pleine terre comprennent les surfaces perméables non bâties qui ne sont pas destinées à la circulation automobile et qui peuvent être traitées en plantations ou pelouse.

Espaces verts :

Les espaces verts comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable.

Excavation des sols :

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

Exhaussement des sols

Au sens de la présente définition et par opposition à l'excavation du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Habitation légère de loisir (article R111-31 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel et fini jusqu'au point le plus haut du faitage ou de l'acrotère.

Les ouvrages techniques et cheminées ne sont pas pris en compte. Dans le cas de toiture terrasse accessible, les garde-corps ne pas pris en compte dans la limite de 1,10 mètre.

Une hauteur plus importante pourra être admise pour des accès aux sous-sols, sous réserve d'une bonne intégration.

Industrie lourde

Le terme d'industrie lourde désigne en général les activités nécessitant, pour exister, l'emploi d'outils et de capitaux très importants. On peut cependant considérer les secteurs liés à la production ou la transformation de matières premières comme les mines, la papeterie et la chimie de première transformation comme étant des exemples de ce que l'on classe couramment dans l'industrie lourde. Certaines activités à dominante mécanique ou électrique comme la construction navale ou la production d'électricité sont également de bons exemples.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

Limites séparatives

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.

Lotissement (article L442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Ordre des constructions (continu, semi-continu, discontinu)

L'ordre caractérise l'organisation des constructions le long des voies, l'ordre est « continu » lorsque la succession des constructions le long d'une même voie constitue une bande ininterrompue : les constructions sont contiguës aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Par opposition, l'ordre peut être « discontinu » lorsque la construction n'est contiguë à aucune des limites séparatives latérales, ou « semi-continu », lorsque la construction est contiguë à une seule des deux limites séparatives latérales.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Recul ou retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

Résidences mobiles de loisirs (article R111-33 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Rétention

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

Sinistre

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

Soutènement (murs, enrochements, talus...)

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes ou remblayées.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2m de haut, une déclaration préalable est nécessaire.

Une clôture fixée sur un mur de soutènement peut être assimilé à une limite de propriété.

La hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.

Surface éco-aménageable

Surface favorisant la biodiversité, la nature en ville et perméable à l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de références : Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,

◆ Article L.153-11 du Code de l'urbanisme :

« [...] A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. »

◆ Article L.421-1 du Code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement. Il peut également être sursis à statuer :

1° 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 ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, 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 ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus

tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »

Terrain d'assiette ou Assiette foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain naturel

Configuration initiale du terrain, au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Volume principal

Bâtiment ou ensemble de bâtiments présentant les gabarits les plus importants sur la propriété et abritant généralement la fonction principale de l'ensemble des constructions.

Les hauteurs de ce ou de ces bâtiments sont supérieures à celles des autres volumes.



Pour nous contacter

Mairie de Couternon

Rue de Dijon
21560 COUTERNON

Téléphone : 03.80.36.00.58

contact@couternon.fr

www.couternon.fr

VERDI

VERDI Ingénierie Bourgogne Franche-Comté

SIÈGE SOCIAL : 2 rue de Fontaine les Dijon | 21000 Dijon | Tél. 03 80 72 39 42 | bourgognefranchecomte@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 50 000 € | SIRET 487 892 101 00030 RCS DIJON | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 53 487892101

AGENCE : 13 avenue Aristide Briand | 39100 Dole | Tél. 03 84 79 02 57

VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE SOCIAL : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 37 66 42 31 | rhonealpes@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00056 RCS LYON | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : chemin des Vignes | 01500 Château-Gaillard
25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne
1 rue Conrad Killian | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40

www.verdi-ingenierie.fr