



Commune de Ecole-Valentin

Code INSEE : 25212

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU15 novembre 2016
Mise à jour n°1.....28 juin 2019
Mise à jour n°2.....10 juillet 2024
Modification n°1.....25 septembre 2025
Mise à jour n°3.....27 mars 2026

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS GENERALES	p. 1
TITRE 2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 5
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone UB, avec les secteurs UBc et UBe	p. 15
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone UE	p. 24
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone UM	p. 32
Chapitre V	Dispositions applicables à la zone UY, avec les secteurs UYb, UYc, UYi et UYt	p. 40
TITRE 3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p. 49
	Dispositions applicables à la zone 1AUB	p. 50
TITRE 4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p. 58
	Dispositions applicables à la zone A	p. 59
TITRE 5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p. 66
	Dispositions applicables à la zone N, avec le secteur Nj	p. 67
ANNEXE	LEXIQUE	p. 73

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Ecole-Valentin (Doubs).

Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, Nj, AUB, ...). 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.

Des indices spécifiques peuvent s'ajouter au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des prescriptions spécifiques qui s'appliquent, quelle que soit la zone ou le secteur (ex : 1AUB, ...). Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine correspondant aux cœurs de village d'Ecole et de Valentin, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics,
- la **zone UB** : zone d'extension urbaine autour des cœurs de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services,
- la **zone UE** : zone urbaine destinée à accueillir principalement les équipements, services et commerces,
- la **zone UM** : zone urbaine mixte à l'intérieure de laquelle certaines activités restent autorisées (bureaux, commerces, artisanat). Cette zone étant destinée à une mutation progressive, l'habitat y est autorisé.
- la **zone UY** : zone destinée à accueillir des activités économiques variées. Elle comprend plusieurs secteurs indicés : un secteur UYb lié aux activités à dominante de bureaux, un secteur UYc lié aux activités à dominante commerciale et hôtelière, un secteur UYi lié aux activités à dominante industrielle ainsi qu'un secteur UYt lié aux activités de transport.

Les zones à urbaniser dites zones AU

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- Les zones « AU » constructibles 'immédiatement', c'est à dire sans modification ou révision préalable du PLU

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à la **zone 1AUB** : zone qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services. Un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du code de l'Urbanisme.

- Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 ne s'appliquent à aucune zone du présent PLU.

Les zones agricoles dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones naturelles et forestières dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent aux zones N avec le secteur Nj.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (article R 123-11 du code de l'urbanisme) :

- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme et sont repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;
- les équipements prévus au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Ils sont délimités par une trame graphique spécifique et sont repérés par une lettre ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, au

titre de l'article R123-11 h) du code de l'urbanisme. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.

Les règles d'implantation des constructions sont définies dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 – REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE

Les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son livre V
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002
- Loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004
- Loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17)

Enfin, en application du code du patrimoine (articles L531-14 à 16 et R531-8 à 10) 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 Franche-Comté (service régional de l'archéologie, tél. : 03 81 65 72 00), 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 L544-1 à L544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la zone urbaine correspondant aux cœurs de village d'Ecole et de Valentin, à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics.

Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article UA 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,

En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans le secteur UAc, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de proximité **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, 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,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Rappel

*Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant le **périmètre de protection au titre des monuments historiques**, un permis de construire ne peut-être délivré qu'avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Les autres effets de la servitude d'utilité publique sont détaillées en annexe du PLU.*

Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- L'implantation doit se situer dans la bande formée par le prolongement des constructions voisines les plus proches.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente est admise :
 - ✓ 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 de service public ou d'intérêt collectif,
 - ✓ 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.
- Les annexes et les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

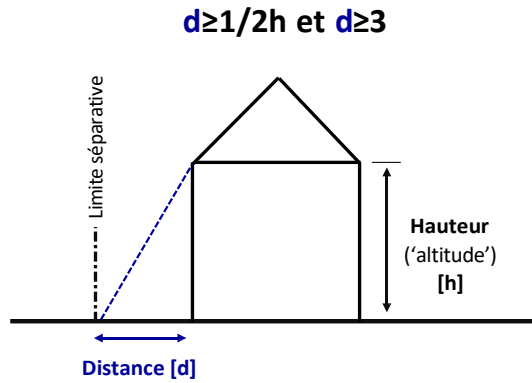
Article UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative,
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise,
- Les piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales doit respecter la hauteur moyenne des constructions voisines,
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En limite séparative, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage, sauf si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,
- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre,
- Hauteur des clôtures :
 - Clôtures sur voie et emprise publique :
 - ✓ dispositions pour les murs : leur hauteur ne doit pas dépasser la hauteur des murs existants dans la rue,

- ✓ dispositions pour les autres clôtures : leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre,
- Autres clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

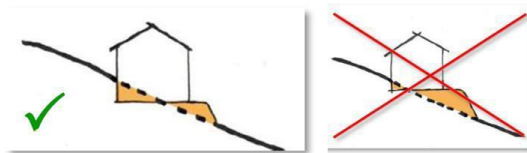
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente

- ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques)

Illustration



- Implantation dans l'environnement bâti

- ✓ Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines, sans rupture d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.

- Volumes

- ✓ Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;

- Toitures

- ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées,
- ✓ En cas de toiture en pente, le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).
- ✓ Les ouvertures non intégrées à la pente (de type 'chien assis') sont interdites.

- Façades

- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;

- ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;
- ✓ Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
 - ✓ Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine ;
 - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- 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 donnant sur 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 le moins possible 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 les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Pour les bâtiments anciens
 - ✓ Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à

celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).

- Pour les murs anciens en pierre
 - ✓ Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour le petit patrimoine
 - ✓ Le petit patrimoine être préservé. Sa démolition est interdite.
- Pour les éléments végétaux
 - ✓ Les éléments végétaux (hors bosquets) ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.
 - ✓ Bosquets
Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - ✓ Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - ✓ Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire.

- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB recouvre une vaste zone d'extension urbaine autour des cœurs de village d'Ecole et de Valentin. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services. Le commerce y est interdit, sauf dans le **secteur UBc**. La zone UB comprend en outre un **secteur UBe** dédié aux équipements.*

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf dans le secteur UBc (sous respect des conditions précisées à l'article UB 2),
- les constructions destinées au commerce, sauf dans le secteur UBc (sous respect des conditions précisées à l'article UB 2),
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

De plus, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UBe :

- les constructions destinées à l'habitat.

En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'aléa « affaissement / effondrement » ou par un indice représentant l'« effondrement de cavité karstique, doline », le comblement / remblaiement des dolines est interdit,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace *non aedificandi* lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises à déclaration **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- les constructions annexes, **à condition** d'être limitées à 30m² d'emprise au sol sur l'ensemble du tènement foncier,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, 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,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

En outre, dans le secteur UBc, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,

Enfin, **les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) – pièce n°2.2 du PLU.**

Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le

réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,

- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Lorsque le règlement graphique (plan de zonage) ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de :
 - ✓ 20 mètres par rapport l'axe de la RD75,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.
- Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas réduire le recul existant

Dispositions particulières :

- Une implantation différente est admise :
 - ✓ 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 de service public ou d'intérêt collectif,
 - ✓ 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.
- Les annexes et les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres,
- Les installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées dans un recul inférieur à 5 mètres.

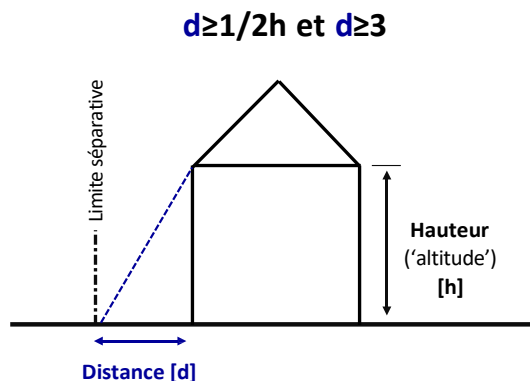
Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative en cas de jumelage des constructions ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- Les constructions annexes sont autorisées en limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre,
- En limite séparative, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage, sauf si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,
- Hauteur des clôtures :
 - Clôtures sur voie et emprise publique :
 - ✓ dispositions pour les murs : leur hauteur ne doit pas dépasser la hauteur des murs existants dans la rue,
 - ✓ dispositions pour les autres clôtures : leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre,
 - Autres clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente
 - ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques)

Illustration



- Implantation dans l'environnement bâti
 - ✓ Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines, sans rupture d'échelle.

- ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Volumes
 - ✓ Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
- Toitures
 - ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées,
 - ✓ Les ouvertures non intégrées à la pente (de type 'chien assis') sont interdites.
- Façades
 - ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
 - ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
 - ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;
 - ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
 - ✓ Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine ;
 - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- 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 donnant sur 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 le moins possible 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 les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

- Pour les murs anciens en pierre
 - ✓ Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée pour ouvrir un nouvel accès à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour le petit patrimoine
 - ✓ Le petit patrimoine être préservé. Sa démolition est interdite.
- Pour les éléments végétaux
 - ✓ Les éléments végétaux (hors bosquets) ne doivent pas être détruits. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable. En cas de destruction partielle, une replantation est obligatoire sur l'emprise du tènement de façon à reconstituer les continuités végétales.
 - ✓ Bosquets
Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur),

- ✓ pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
- ✓ pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant,
 - ✓ Pour les bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...) : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
 - ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Dans le secteur UBc, il est exigé au minimum pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire dans le périmètre des secteurs de la zone UB soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE recouvre une zone à dominante équipements, services et activités. Le commerce y est autorisé sous condition.

Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article UE 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce de proximité, **à condition** que la surface de plancher (hors espaces de stockage) soit limitée à 200 m² et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre **à condition** :

- que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques,

Dispositions particulières :

- Une implantation différente est admise :
 - ✓ 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 de service public ou d'intérêt collectif,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres,
- Les installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées dans un recul inférieur à 5 mètres.

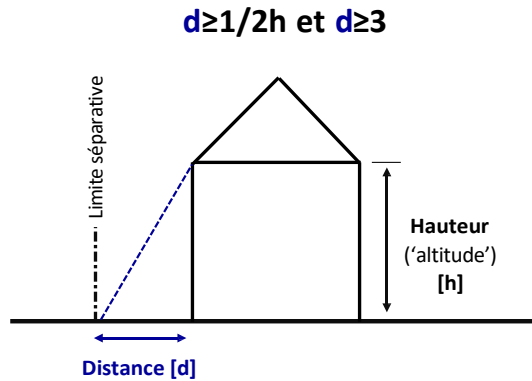
Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).



Dispositions particulières :

- En limite avec la zone UB, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 10 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture,
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En limite séparative, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage, sauf si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,
- Hauteur des clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre,

Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

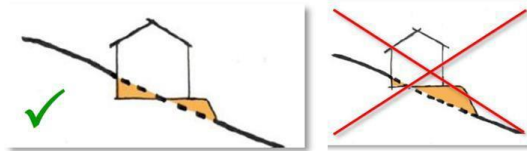
Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

- Implantation dans la pente

- ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques)

Illustration



- Implantation dans l'environnement bâti

- ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.

- Façades

- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;

- Clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
 - soit d'un système à clair voie.
- ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
- ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Panneaux solaires

- ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;

- 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 donnant sur 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 le moins possible 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 les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Eléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),

- ✓ Pour les bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...) : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher
- ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM recouvre une zone urbaine mixte destinée à muter à long terme. Une importante mixité des fonctions urbaines y est autorisée : habitat, bureau, artisanat, commerce (sous condition), etc.

Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UM 2,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article UM 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace *non aedificandi* lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce de proximité, sauf dans le secteur UMa, **à condition** que toutes les conditions ci-dessous soient réunies :
 - ✓ la surface de plancher (hors espaces de stockage) ne dépasse pas 200 m²,

- ✓ des dispositions sont prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- ✓ les constructions sont compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...),
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre **à condition** :
 - que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques,

Dispositions particulières :

- Une implantation différente est admise :
 - ✓ 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 de service public ou d'intérêt collectif,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres,
- Les installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées dans un recul inférieur à 5 mètres.

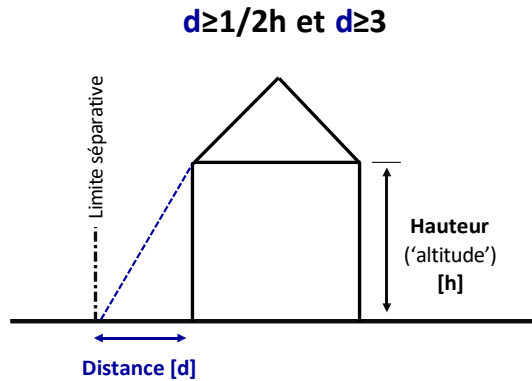
Article UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après) ;



Dispositions particulières :

- En limite avec la zone UB, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 10 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Article UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture, et ne dépassera pas 12 mètres au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En limite séparative, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage, sauf si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,
- Hauteur des clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m,

Article UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

- Implantation dans l'environnement bâti

- ✓ Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines, sans rupture d'échelle.
- ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.

- Façades

- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
- ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
- ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;

- Clôtures

- ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
 - soit d'un système à clair voie.
- ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
- ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

- Panneaux solaires

- ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;

- 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 donnant sur 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 le moins possible 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 les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
- ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Eléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur),
 - ✓ pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
 - ✓ pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - ✓ Pour les bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...) : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher,

- ✓ Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
- ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Article UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m².

Article UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La **zone UY** est destinée à accueillir des activités économiques. Elle comprend :

- un secteur indicé UYb dans lequel les activités dominantes sont de type bureaux,
- un secteur indicé UYc dans lequel les activités dominantes sont de type commerce et activités hôtelières,
- un secteur indicé UYi dans lequel les activités industrielles sont admises,
- un secteur indicé UYt dans lequel les activités dominantes sont liées au transport.

Article UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc, UYi et UYt, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

2. En outre :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYb :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYc :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYi :

- les constructions destinées à l'habitat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les dépôts de véhicules,

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes dans le secteur UYt :

- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les dépôts de véhicules,

3. Enfin :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace *non aedificandi* lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans la zone UY et le secteur UYt, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à condition (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
 - ✓ qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,
 - ✓ qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
 - ✓ que la surface de plancher n'excède pas 50 m².
- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sont autorisés **à condition** qu'ils soient réalisés dans des bâtiments ou à l'intérieur d'enclos masquant la vue depuis l'espace public,
- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYi et UYt, les constructions destinées au commerce de proximité sont autorisées **à condition** que la surface de plancher (hors espaces de stockage) soit limitée à 300 m² et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre **à condition** :
 - que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
 - et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

Lorsque le règlement graphique (plan de zonage) ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- Dans la zone UY, à l'exception des secteurs UYb, UYc et UYi, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - ✓ 15 mètres par rapport l'axe de rue des Salines,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Dans le secteur UYb, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - ✓ 35 mètres par rapport l'axe de la RN 57,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- Dans le secteur UYc, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
 - ✓ 30 mètres par rapport l'axe de la RN 57,
 - ✓ 20 mètres à partir de l'axe de la RD 75,
 - ✓ 25 mètres à partir de l'axe de l'A36,
 - ✓ 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer (sauf dispositions particulières),
- Dans les secteurs UYi UYt, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer,
- L'ensemble de ces reculs ne s'impose pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dispositions particulières :

- L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques est autorisée rue de Châtillon, sauf sur les secteurs où s'applique un retrait spécifique figure au plan de zonage.
- Des dispositions différentes sont admises :
 - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
 - ✓ 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.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général.

Article UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt, les constructions sont autorisées en limite séparative,
- Dans la zone UY et les secteurs UYb, UYc et UYt : si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à :
 - ✓ 5 mètres dans la zone UY et les secteurs UYc et UYt,
 - ✓ 3 mètres dans le secteur UYb,Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Dans le secteur UYi, les constructions sont interdites en limite séparative. Les constructions s'implanteront selon un recul de minimum 10 mètres. Ce recul s'impose à l'extension des constructions existantes.

Article UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,6.

Article UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout de toiture, et ne dépassera pas 15 mètres au faîtage dans le cas des toitures en pente ;

Dispositions particulières :

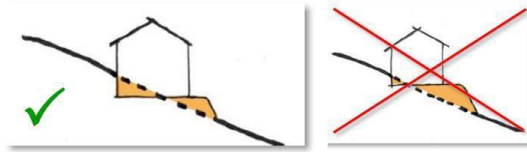
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre,
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.
- Dans la zone UYi uniquement, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2,5 mètres.

Article UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum (en remblais), n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 2 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti :
 - ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Volumes :
 - ✓ Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
 - ✓ Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- Toitures :
 - ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
 - ✓ Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- Façades :
 - ✓ Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
 - ✓ L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
 - soit d'un système à clair voie.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
 - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- 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 donnant sur 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 le moins possible 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 les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Éléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage industriel, le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de leur importance et de de leur fréquentation ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1 place par chambre ;
- Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé au minimum 1 place pour 10 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 20 m² de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m², il sera exigé 4 places).

Article UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m²,
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Article UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

La **zone 1AUB** correspond à un secteur qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, le commerce (sous conditions) et les services.

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. Les OAP comportent en outre un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.

Un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L151-15 du code de l'Urbanisme.

Article 1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

2. En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'aléa « affaissement / effondrement » ou par un indice représentant l'« effondrement de cavité karstique, doline », le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

3. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

Article 1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'ouverture à l'urbanisation est liée à la délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble**,
- De plus, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition que :
 - ✓ en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, **tout projet de construction affecte un minimum de 25% de logements locatifs aidés**. Ces logements locatifs aidés devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (*de type PLUS – Prêt locatif à usage social*). Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quelque soit le découpage projeté,
 - ✓ et à condition que **l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation soit respecté.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Article 1AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article 1AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les

techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article 1AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article 1AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- 30 mètres par rapport l'axe de la RD 75,
- 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En outre, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent du principe général pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 1AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

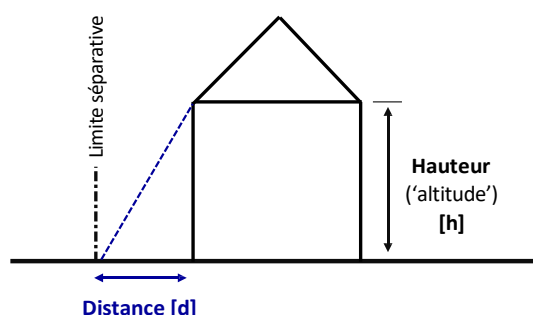
Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative, à l'exception des piscines qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après).

$$d \geq 1/2h \text{ et } d \geq 3$$



Article 1AUB 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions, sauf pour les constructions annexes qui respecteront une distance minimale de 3 mètres.

Article 1AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 1AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture, ni comporter plus de trois niveaux (R+1+combles ou R+2) ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Lorsque la pente du terrain est supérieure ou égale à 15% et que le terrain est situé en contrebas d'une voie publique ou privée ou d'une emprise publique, la hauteur peut être majorée d'1 mètre,
- Hauteur des clôtures :
 - Clôtures sur voie et emprise publique : leur hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre,
 - Autres clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Article 1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente

- ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques)

Illustration



- ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation dans l'environnement bâti
 - ✓ Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines, sans rupture d'échelle.
 - ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Volumes
 - ✓ Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
- Toitures
 - ✓ Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées,
 - ✓ Les ouvertures non intégrées à la pente (de type 'chien assis') sont interdites.
- Façades
 - ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
 - ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
 - ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;

- ✓ En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures
 - ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
 - soit d'un mur,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie.
 - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
 - ✓ Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine ;
 - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- 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 donnant sur 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 le moins possible 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 les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
 - ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Eléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article 1AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur),
 - ✓ pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
 - ✓ pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif comprenant plus de 4 logements, il est exigé un emplacement sécurisé et abrité pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article 1AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- ✓ Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.
- ✓ Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée ;
- ✓ Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- ✓ Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m². Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 mètres et seront plantées d'arbustes d'ornement.

Article 1AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article 1AUB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La réservation d'un fourreau pouvant être destiné au passage de la fibre optique est obligatoire.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comporte un STECAL « Terrain familial locatif » dédié à l'accueil des gens du voyage.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'aléa « affaissement / effondrement » ou par un indice représentant l'« effondrement de cavité karstique, doline », le comblement / remblaiement des dolines est interdit.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones A, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;
** Une exploitation agricole est définie dans le présent règlement comme une unité économique sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural et qui emploie sur l'année, au minimum, l'équivalent d'une personne à ¾ de temps et représentent au moins 8 UDE (Unités de Dimension Européenne). Soit en Franche-Comté : 1,5 ha x 8 = 12 ha de blé ou 1 x 8 = 8 vaches laitières.*
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 100 mètres autour des constructions agricoles. En outre, il sera autorisé une seule construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole par siège d'exploitation ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas excéder 35 m² et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier),

Dans le STECAL « *Terrain familial locatif* » :

- Des emplacements caravanes ;
- Un habitat ;
- Des espaces de stationnement.

Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Le STECAL « *Terrain familial locatif* » est desservi depuis le chemin des fermes.

Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis à condition que la parcelle soit dans le zonage « ANC » (voir Règlement du Service d'Assainissement Non Collectif du gestionnaire des réseaux).

- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques,

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,

Le STECAL « Terrain familial locatif » doit être implanté en respectant un recul minimum de :

- 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

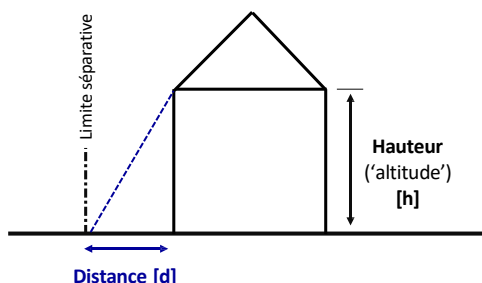
Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (voir le schéma ci-après).

$$d \geq 1/2h \text{ et } d \geq 5$$

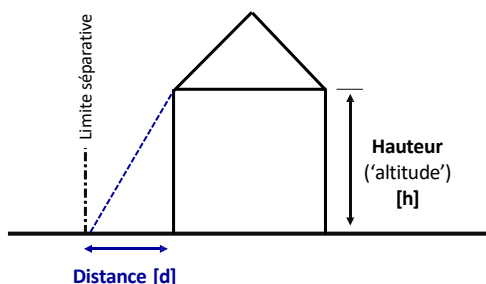


Dispositions particulières :

- En limite avec les zones urbaines, à urbaniser et/ou avec les zones naturelles, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 30 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

Dans le STECAL « Terrain familial locatif », la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir schéma ci-après).

$$d \geq 1/2h \text{ et } d \geq 3$$



Article A 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
 - ✓ 9 mètres pour les constructions agricoles ;
 - ✓ 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
 - ✓ 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour :
 - ✓ les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

Dans le STECAL « Terrain familial locatif », les dispositions générales et particulières s'appliquent. Ainsi, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres.

Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
 - ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
 - ✓ Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
 - ✓ D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
 - ✓ Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
 - ✓ L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée.

- Les enduits :
 - ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Panneaux solaires :
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs ;
 - ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Clôtures :
 - ✓ Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Éléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

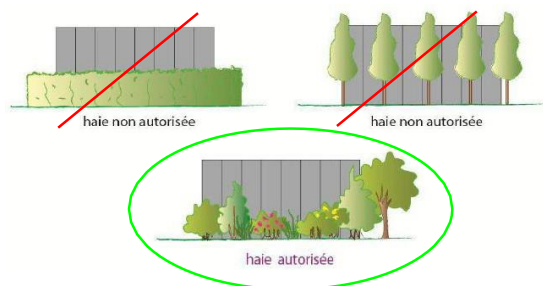
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Dans le STECAL « Terrain familial locatif », les emplacements caravanes et les places de stationnement véhicules seront à prévoir en cohérence avec la capacité d'accueil du terrain.

Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale ;
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive (voir le schéma ci-dessous et les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit).



Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La **zone N** regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

Elle comprend un **secteur Nj** pouvant accueillir des constructions nécessaires à des équipements collectifs légers en vue d'aménager des jardins familiaux et un verger communal.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'aléa « affaissement / effondrement » ou par un indice représentant l'« effondrement de cavité karstique, doline », le comblement / remblaiement des dolines est interdit,
- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau du Moulin, est interdite l'implantation de toute nouvelle construction.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, sont autorisés et soumis à condition :

- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à l'exception du secteur Nj,
- Les constructions, installations et équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ...) **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics (y compris ceux dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), à l'exception du secteur Nj,
- L'extension des constructions à destination d'habitat, **à condition** d'être limitée à 33% de la surface de plancher des constructions existantes avant travaux.

Dans le secteur Nj, sont autorisées les constructions **à condition** d'être limitées à 20 m² et à condition d'être réalisées dans le cadre de l'aménagement de jardins familiaux ou d'un verger communal.

Article N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux,
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis à condition que la parcelle soit dans le zonage « ANC » (voir Règlement du Service d'Assainissement Non Collectif du gestionnaire des réseaux).

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
 - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

- Dans le secteur Nj, les eaux pluviales des abris de jardin seront récupérées et stockées sur chacune des parcelles qui sera définie dans le cadre de l'aménagement des jardins familiaux.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Obsolète.

Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- En cas d'extension d'une construction existante, un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques doit être respecté.
- Des dispositions différentes sont admises pour les installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Cette distance minimale pourra être augmentée si des risques potentiels sont identifiés, en fonction notamment de la topographie du terrain.

Dispositions relatives au secteur Nj :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Dispositions particulières :

- En cas d'extension d'une construction existante, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
- Des implantations différentes sont admises pour les installations et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

Dispositions relatives au secteur Nj :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières :

- En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètre.

Dispositions relatives au secteur Nj :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel

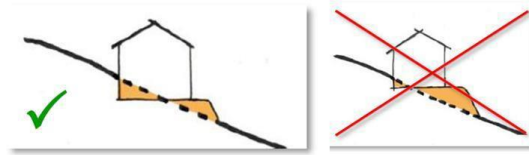
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :

- ✓ La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- ✓ Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
 - ✓ Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
 - ✓ D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
 - ✓ Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
 - ✓ L'utilisation du bois est vivement conseillée.
- Les enduits :
 - ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.
- Clôtures :
 - ✓ les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires :
 - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

Éléments végétaux (hors bosquets)

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Bosquets

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Plantations :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés (voir en annexe 2 du présent règlement écrit).

Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Obsolète.

Article N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ANNEXE 1
LEXIQUE

Acrotère Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités (types d')

Artisanat

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État.
(source : INSEE)

Industrie

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.
(source : INSEE)

Commerce

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures).
(source : INSEE)

Bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : R520-1-1 du code de l'urbanisme)

Entrepôt

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

(source : d'après le commissariat général au développement durable)

- ➔ **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

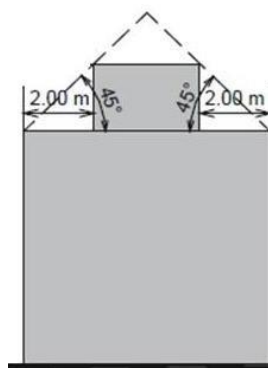
Hébergement hôtelier

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

Alignement Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.

Annexe Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.

Attique Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m. L'attique ne constitue pas un élément de façade (voir le schéma ci-dessous).



Brise-soleil Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.

Coefficient d'occupation du sol (COS) Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R123-10 du code de l'urbanisme).

Clôture à claire voie Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, barrière,...). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie

Comble Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

Coefficient d'imperméabilisation Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.
Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.

Eaux pluviales Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.

Egout de toiture Partie inférieure d'un versant de toit.

Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R420-1 du code de l'urbanisme).
Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.

Extension (d'une construction)

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.

Façade

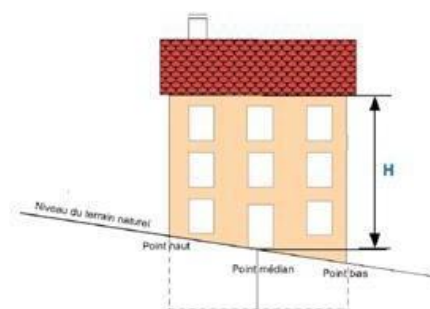
Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades.

Faîtage

Arête supérieure d'un toit.

Hauteur

La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, pris au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

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

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:

Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.

Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.

Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.

Limite séparative

Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joues" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture

→ Voir les différents types de lucarnes à la fin du lexique

Niveau

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme $R+x+c$, où :

R représente le rez-de-chaussée

x représente le nombre d'étages supérieurs

c représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser pas le niveau du sol extérieur).

Piscine	Les piscines comprennent le bassin proprement dit ainsi que la margelle, l'aménagement permettant la circulation autour du bassin et les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine. Les plans joints dans la demande de permis doivent faire apparaître l'ensemble de ces éléments.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.
Servitude d'utilité publique (SUP)	Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre. (R331-7 du code de l'urbanisme)
Terrain naturel	Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
Toiture	Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques. Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.
Toiture terrasse	Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente. Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
Toiture végétale	Couvrement conçu pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondus ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
Unité foncière	C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.
Véranda	Construction légère, totalement ou partiellement vitrée, adossée à une façade ou à un pignon.

Schéma représentatif des principaux types de lucarnes



lucarne **rampante**
ou en **chien couché**



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à **chevalet**



lucarne à **croupe**,
dite **capucine** ou
"à la **capucine**"



lucarne à **demi-croupe**,
dite **normande**



lucarne-**pignon**,
ici à fronton **triangulaire**



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**



lucarne à **guitare**
(V. sa charpente à ce mot)



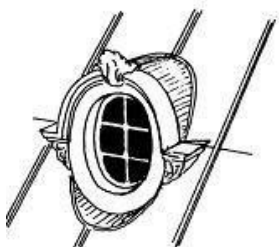
lucarne à **jouées galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



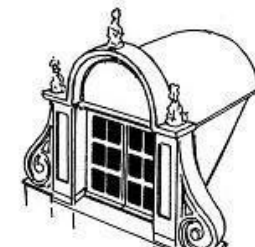
lucarne en **trapèze**
ou rampante à **jouées biaises**
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**
ou à **jouées rentrantes**



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
à encadrement et habillage
en **zinc façonné**



lucarne-**fronton**
ici à **ailerons** et toit **bombé**



lucarne à **gâble**

ANNEXE 2

PROPOSITION DE VEGETAUX A UTILISER

Sur les sols mésophiles <i>(c'est-à-dire ni très acides, ni très secs, ni très humides!)</i>	Sur les sols hydromorphes <i>(sols humides, ripisylves, humiel bordant les ,rières)</i>
<u>Espèces</u> arborescentes Erable champêtre Erable sycomore Charme Frêne élevé Merisier Chêne pédonculé Orme des montagnes Tilleul à larges feuilles Chêne sessile <u>Espèces</u> arbustives Cornouiller sanguin Noisetier Fusain d'Europe Troène vulgaire Camérisier des haies Peuplier tremble Prunellier épineux Groseiller des Alpes Rosier des chiens Sureau noir Viorne lantane Saulx marsault (sauf sol sec) <u>Lianes</u> Clématite vigne blanche Lierre grimpant	<u>Espèces</u> arborescentes Aulne glutineux Saulx blanc Frêne commun Peuplier noir <u>Espèce</u> arbustives Saulx pourpre Saulx à trois étamines Saulx des vanniers <u>Lianes</u> Houblon Liseron des haies Clématite vigne blanche Morelle douce amère