

Plan Local d'Urbanisme



2.a Règlement écrit

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire, Yves DUMOULIN

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	3
Section 1 – Champ d'application territorial du règlement du Plan Local d'Urbanisme	4
Section 2 – Présentation de la composition du document d'urbanisme	4
Section 3 - Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	5
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	8
Chapitre 1 – Dispositions applicables aux zones UA	9
Chapitre 2 – Dispositions applicables aux zones UB	19
Chapitre 3 – Dispositions applicables aux zones UX	30
Chapitre 4 – Dispositions applicables aux zones UE	39
Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	43
Chapitre 1 – Dispositions applicables aux zones 1AU	44
Chapitre 2 – Dispositions applicables aux zones 2AU	53
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	56
Chapitre unique – Dispositions applicables aux zones A	57
Titre V – Dispositions applicables aux zones Naturelles	64
Chapitre unique – Dispositions applicables aux zones N	65
Titre VI – Eléments du Paysage et du patrimoine à préserver.....	71
Titre VII – Emplacements réservés.....	73
Titre VIII – Définition.....	75

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

SECTION 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Commune de Fareins, à l'exception des secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

SECTION 2 – PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente section décrit sommairement le contenu, la finalité et la portée juridique de chaque pièce du dossier du plan local d'urbanisme.

§ 1. Contenu et finalité du plan local d'urbanisme :

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-9 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- projet d'aménagement et de développement durables : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune de Fareins
- orientations d'aménagement et de programmation par secteur : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Commune. Le règlement écrit se décompose en quatre chapitres :
 - o les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire (dont le lexique des termes employés par le règlement) ;
 - o les dispositions communes à toutes les zones, en transversalité ;
 - o les dispositions zone par zone ;
 - o la liste des servitudes d'urbanisme particulières.
- annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

§ 2. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

Les occupations et utilisations du sol doivent être **d'une part compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteur lorsqu'elles existent, **d'autre part conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

SECTION 3 - ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

§ 1. Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

- **L'article R.111-2** qui prévoit que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, ou sont situées à proximité de telles constructions (principe de réciprocité).
- **L'article R.111-3-2** qui prévoit que : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **L'article R.111-4** selon lequel le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un **risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celles 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b. à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

- **L'article R.111-14-2** dispose que « le permis de construire est délivré dans le respect des prescriptions d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **L'article R.111-15** d'après lequel « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 ».
- **L'article R.111-21** en vertu duquel « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

§ 2. Sursis à statuer :

a. Articles L.111-9 et L.421-4 du Code de l'urbanisme (relatifs à l'enquête publique et à la déclaration d'utilité publique) :

- ✓ « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».
- ✓ « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

b. Article L.123-6 du Code de l'urbanisme (relatif à la prescription d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme, combiné avec l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme) :

« A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.123-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

En outre, les dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme précisent : « le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12 ».

c. Article L.111-10 du Code de l'urbanisme (relatif aux « périmètres d'études ») :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ».

§ 3. Les servitudes d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Les plans de protection des risques d'inondation constituent notamment des servitudes d'utilité publique.

§ 4. Conditions de l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

§ 5. Raccordement des constructions aux réseaux :

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- b. au règlement sanitaire départemental ;

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre ancien, caractérisé par une pluralité de fonctions urbaines, sur la base d'une dominante résidentielle.

Sont également distingués :

- Un secteur de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Deux périmètres correspondant à des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- b. Les garages collectifs de caravanes.
- c. Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- d. Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.
- e. Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- f. Les constructions à vocation agricoles hors celles mentionnées à l'article UA2.
- g. Les constructions à vocation d'entrepôt.
- h. Les constructions à vocation industrielles.
- i. Les ICPE soumis à autorisation.

Article UA 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
 - o que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - o et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.
- Les extensions des constructions agricoles existantes liées et nécessaires aux exploitation agricoles à condition :
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone.

Dans les secteurs définis au document graphique du règlement du PLU, au titre de l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme comme « **secteurs de mixité sociale** », 20% minimum du programme de logements réalisés devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

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

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

3.2 - VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs. Les saillies, balcons, encorbellements, débords de toitures ne sont pas pris en compte.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Extension de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement. La nouvelle construction doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie.
- Construction réalisé en contigüité d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie.
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, et au stationnement.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement.

La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée dans les cas suivants :

- Lorsque l'état bâti environnant le justifie ;

- Lorsque le projet de construction intéresse un terrain présentant sur la voie un front d'au moins 25 mètres. Dans ce cas, la conception des façades doit permettre l'extension éventuelle du bâtiment.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite séparative avec les conditions suivantes :

- Soit elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- Soit elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains en contigus ;
- Soit elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Et soit leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux (télécommunication, transformateurs...), à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UA :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Article UA 11 : Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1.) Réhabilitation du bâti ancien :

En règle générale, la restauration du bâti ancien doit s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couvertures

- En tuile creuses ou canal en terre cuite avec tuiles neuves à crochet en courant, et tuiles de réemploi ou d'aspect patiné et vieilli en couvert, de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires, notamment jaune paille, ou brun sombre sont interdites.
Les bâtiments ayant conservé jusqu'à présent leur mode de couverture traditionnelle en tuiles creuses (canal) verront leur réfection/remplacement reconduire cette disposition d'origine
Les forêts à chevrons apparents ou non seront exécutés ou restaurés à l'identique des exemples anciens en bon état de conservation (bois apparents traités incolores-mat en excluant toute teinture artificielle, ou corniche moulurée à peindre).
L'aspect général des souches de cheminée devra être recopié sur des modèles anciens (section, ravalement, couronnement en petites briques).

Ravalements

- En fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades doivent être traitées selon les variantes ci-après :
 - Enduit à base de chaux naturelle, prêt à l'emploi ou traditionnel, finition talochée ou finement grattée régulière (sans dessins ni rayures apparents) affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies (sans bourrelet, ni biseau recoupé).
 - Les baies peuvent être encadrées d'un bandeau régulier de 15 à 18 centimètres de largeur uniforme à peindre y compris le retour de tableau dans un ton assorti.
 - Peintures : l'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite.
 - La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

Percements

- A conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures

- Elles doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils chanfreinés, section des montants).
Les volets, ouvrant à la française, seront copiés sur modèles traditionnels (persiennes à lamelles ou volets pleins).
Les portes d'entrée d'immeubles ou de garages exécutées en menuiserie traditionnelle directement inspirée de modèles anciens.
Toutes les menuiseries précitées sont à peindre (ou d'aspect similaire) dans un ton assorti au ravalement.
En façades visibles depuis les voies publiques sont interdits : le bois apparent (non peint), les volets roulants, les persiennes repliables et tout dispositif susceptible de porter atteinte au caractère de l'immeuble.
Les ferronneries et garde-corps sont à conserver ou remplacer à l'identique des modèles anciens.

2.) Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens :

En règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) doivent respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

La surélévation d'un immeuble ancien est acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible (notamment en ce qui concerne la hauteur des constructions).
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau. Elle doit être conçue en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Toitures

En ordre continu, les toitures doivent comporter deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration au sein du paysage des couvertures du secteur ancien.

Les toitures en terrasse non végétalisées sont tolérées comme élément restreint de liaison, pour les annexes et garages, et interdites dans les autres cas.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 pour cent.

Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de « tour » doivent être évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- aux installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,40 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- aux installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles creuses (canal) ou romanes (à emboîtement, fortement galbées, 13/m²) de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires, notamment jaune paille, ou brun sombre sont interdites.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Ouvertures dans les toitures

- Les locaux d'habitation aménagés en combles peuvent être éclairés par les dispositifs ci-après :
 - Châssis pratiqué dans le plan du toit. Les dimensions et le nombre de châssis doivent être étudiés suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site. Le châssis sera implanté selon les dispositions suivantes :
 - Dans l'axe des baies de façade
 - Intégré sans saillie dans l'épaisseur de la toiture
 - Les raccords de zinguerie seront limités au maximum
 - En cas de plusieurs châssis, ceux-ci seront placés suivant une même horizontale.
 - Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Enduits

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

Les enduits seront réalisés au mortier dans la tonalité du pisé local de tons beige-ocré neutre dans une finition talochée fin ou gratée (enduit projeté-écrasé exclu).

Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres jaunes ou beiges).

Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures (portes d'accès au logement, porte de garage, fenêtres, volets) seront dans une teinte neutre à l'exception du blanc ou teinte claire approchante. Sont autorisés par exemple les gris, gris-bleu, gris vert, ocres, mastic, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.

Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

Panneaux solaires

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3.) Devantures de magasins :

- Les devantures de magasin et tous accessoires techniques doivent être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne doit masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

4.) Antennes paraboliques :

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne doit être placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques doivent rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il convient, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.

5.) Clôtures :

- En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues du quartier historique doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels et ne pourront dépasser deux mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les variantes acceptées sont :

- Les murs en maçonnerie (hauteur voisine de 2 mètres suivant les caractéristiques du lieu, épaisseur non inférieure à 40 cm) enduit au mortier de chaux naturelle (finition dito façades) et recouvert d'un chaperon de tuiles scellées également à la chaux.
- Les murs-bahut en maçonnerie (hauteur voisine de 1 mètre, épaisseur 40 cm) enduit dito, protégé par une couvertine en petites briques jointoyées à la chaux (dito) et surmonté d'une grille traditionnelle à simple barreaudage vertical de fer rond (ou demi-rond) éventuellement agrémenté de volutes au sommet. Les portails sont également recopiés sur modèles anciens.
- Les haies vives taillées d'essence locale (charmilles, troènes, hêtres, etc...) doublé d'un grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent.

Article UA 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamés, avec un minimum de deux places par logement.

Dans les opérations d'aménagement-comprenant au moins 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l'opération, sont exigées en plus à raison d'une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services ou de commerces

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la présence de stationnements publics à proximité.

Il convient de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UA 13 : Espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1.) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations d'immeubles collectifs et de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, répartis sur l'opération, dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement. Ces espaces libres doivent être constitués d'un minimum de 60% d'espaces verts de pleine terre.

En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 50 m².

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

La zone UB est une zone d'extension immédiate de l'agglomération, correspondant aux extensions à vocation principalement résidentielle et structurée autour des principaux axes de communication. Elle accueille une mixité des formes urbaines, avec notamment des noyaux de tissus anciens à partir desquels l'urbanisation récente s'est greffée.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- Uba, correspondant aux extensions du centre ancien de Fareins
- UBb, correspondant aux extensions des hameaux de Fareins
- UBc, correspondant aux extensions des hameaux de Fareins soumis au périmètre de préservation du Château de Fléchères et de la canalisation de gaz.

Sont également distingués :

- Un secteur de mixité sociale dans lequel un pourcentage des programmes de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des périmètres correspondant à des emplacements réservés.
- Des périmètres correspondant à des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Un périmètre correspondant à un terrain classé cultivé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs d'aménagement (sans règlement) identifiés au règlement graphique.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Les constructions à usage industriel

Article UB 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

- Certaines parties de la zone UB sont concernées par les risques d'inondations au regard du PERI et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée. Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PERI et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Sont admis sous condition :

les constructions et l'extension des constructions existantes, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,

- et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

De part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres

Dans les secteurs de mixité sociale définis au document graphique, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le ou les programme(s) de logement envisagé(s), devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Dans le secteur concerné par les risques d'inondations au regard du PERI et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PERI et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Article UB 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

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

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

3.2 - VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte publique ou privée à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur sauf en cas de voies de desserte de 2 logements ou de moins de 30 mètres linéaires pour lesquelles des caractéristiques inférieures peuvent être acceptées sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Extension de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement. La nouvelle construction doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie.
- Construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction préexistantes.
- Leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Elles constituent des équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

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

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant en tout point de la construction avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout ou l'acrotère :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 6 mètres pour les habitations individuelles isolées ou groupées.
- 8 mètres pour les autres constructions.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Non réglementé pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1.) Réhabilitation du bâti ancien :

En règle générale, la restauration du bâti ancien doit s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

Couvertures

- En tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires, notamment jaune paille, ou brun sombre sont interdites.

Ravalements

- En fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades doivent être traitées selon les variantes ci-après :
 - Enduit à base de chaux naturelle, prêt à l'emploi ou traditionnel.
 - Les baies doivent être encadrées d'un bandeau régulier de 15 à 18 centimètres de largeur uniforme à peindre y compris le retour de tableau dans un ton assorti.
 - Peintures : l'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite.
 - La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

Percements

- A conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Menuiseries extérieures

- Elles doivent présenter l'aspect extérieur des modèles.

2.) Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens :

En règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) doivent respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

La surélévation d'un immeuble ancien est acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau. Elle doit être conçue en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Toitures

En ordre continu, les toitures doivent comporter deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures en terrasse non végétalisées sont tolérées comme élément restreint de liaison, pour les annexes et garages, et interdites dans les autres cas.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 pour cent.

Les toitures à faîtages décalés pour la partie habitation et les effets de « tour » doivent être évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- aux installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,40 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- aux installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires, notamment jaune paille, ou brun sombre sont interdites.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Ouvertures dans les toitures

- Les locaux d'habitation aménagés en combles peuvent être éclairés par les dispositifs ci-après :

- Châssis pratiqué dans le plan du toit. Les dimensions et le nombre de châssis doivent être étudiés suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
- Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Enduits

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

Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres jaunes ou beiges).

Menuiseries extérieures

- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

Panneaux solaires

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3.) Devantures de magasins :

- Les devantures de magasin et tous accessoires techniques doivent être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne doit masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

4.) Antennes paraboliques :

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne doit être placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques doivent rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il convient, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.

5.) Clôtures :

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

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,50 mètre.

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Article UB 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamés, avec un minimum de deux places par logement.

Dans les opérations d'aménagement ou programme de logements comprenant au moins 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l'opération, sont exigées en plus à raison d'une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services ou de commerces

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la présence de stationnements publics à proximité.

Il convient de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article UB 13 : Espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1.) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations d'immeubles collectifs et de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, répartis sur l'opération, dont la superficie doit être au moins égale à 15% de la surface totale du tènement. Ces espaces libres doivent être constitués d'un minimum de 60% d'espaces verts de pleine terre.

En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 150 m².

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Article UB 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

La zone UX est une zone recevant des constructions à caractère industriel, de bureaux, de services et d'artisanat qui peuvent être nuisantes ou incompatibles avec la vocation des zones UA et UB.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- Le secteur UXa correspondant à la zone d'activités communales
- Le secteur UXb correspondant à la Zone d'activités de Montfray comprise dans un périmètre de zone d'aménagement concertée.

Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone UXa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage commerciale hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Les constructions à usage agricole.

Dans la zone UXb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage commerciale hors celles mentionnées à l'article UX2 ;
- Les constructions à usage agricole.

Article UX 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones UXa et UXb sont admis sous condition :

- les constructions et l'extension des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage d'industrie, d'artisanat, de service, de bureau et d'entrepôt, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation de la zone,
 - que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
 - et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site.
- Les constructions à usage commerciale complémentaires aux constructions autorisées dans la zone. Les constructions seront intégrées ou mitoyenne au volume des constructions dédiées aux activités. La surface de plancher de ces constructions ne pourra pas dépasser 80 m² maximum.
- Les constructions à usage d'habitation si nécessaire au gardiennage. Les constructions seront intégrées ou mitoyenne au volume des constructions dédiées aux activités. La surface de plancher de ces constructions ne pourra pas dépasser 80 m² maximum.

De part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres

Article UX 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

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

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

3.2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Article UX 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article UX5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Dans la zone UXa :

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. Elle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie
- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Dans la zone UXb

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Le long de la RD 44, les constructions devront s'implanter avec un retrait strict de 20 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Dans la zone UXa :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative si :

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles constituent des équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

Dans la zone UXb

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sauf le long des écrans végétaux (haies vives servant de clôture à une parcelle) situés au Sud et au Nord de la ZAC de Montfray.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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

Non réglementé.

Article UX 9 : Emprise au sol

Dans la zone UXa :

Non réglementé.

Dans la zone UXb :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du terrain

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UXa :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Dans la zone UXb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant en tout point de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour les ouvrages techniques spécifiques au fonctionnement des entreprises.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Article UX 11 : Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Dans la zone UXa :

1.) Implantation et volume :

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

2.) Eléments de surface :

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3.) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,50 mètre.
- Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans la zone UXb

Il conviendra d'apporter un soin particulier dans le choix des matériaux et des couleurs des bâtiments, afin d'offrir une harmonie d'ensemble qui traduise ce souci d'intégration paysagère et de respect du site. En outre, quand elles ne seront pas végétalisées, les toitures privilégieront les tons naturels sur la base de la palette RAL :

1000 / 1001 / 1002 / 1011 / 1012 / 1014 / 1015 / 1019 / 1020 / 2024 / 2010 / 6002 / 6008 / 6020 / 6022 / 6025 / 6028 / 7002 / 7003 / 7005 / 7008 / 7009 / 7010 / 7011 / 7012 / 7013 / 7015 / 7016 / 7022 / 7024 / 7026 / 7034 / 7037 / 7039 / 7043 / 8000 / 8001 / 8023 / 8024 / 8025 / 8028.

Seront formellement prohibés :

- Les toitures terrasses minérales ,
- Le déploiement de membranes photovoltaïques non intégrées en toiture (NB : les cellules photovoltaïques sont autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées (sous forme de panneaux) à l'architecture de la 5^e façade) ;
- Les édifices techniques devront être intégrés à l'architecture ; ainsi que les descentes d'eaux pluviales.

Article UX 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation (gardiennage):

- Deux aires de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services ou de commerces

- 1 place par tranche indivisible de 20 m² de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage hôteliers de type restaurant :

- 1 place par tranche indivisible de 10 m² de Surface de salle de restaurant, séminaires ou réception.

Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la présence de stationnements publics à proximité.

Il convient de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les constructions, travaux, ouvrages à destination industrielle, artisanale, entrepôt, l'aménagement des places de stationnement devra tenir compte des personnels et des modalités de fonctionnement de l'entreprise (équipes et horaires) ainsi que les possibilités de transport en commun et des modes doux de déplacement. Seront aménagés :

- Une aire de stationnement par employé et des aires pour les visiteurs ;
- Un local ou un espace abrité et protégé pour les vélos, les cyclomoteurs.

Le pétitionnaire doit prendre en compte l'impact de ses livraisons et de l'enlèvement de ses marchandises et limiter tout stationnement sur le domaine public et toutes nuisances pour autrui.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article UX 13 : Espaces libres

Dans la zone UXa :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1.) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 4 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Dans la zone UXb :

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 4 places.

Des écrans de verdure, constitués de haies arborées mixtes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

La marge de recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 44 doit faire l'objet d'un traitement paysager adéquat.

Article UX 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article UX 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

La zone UE est une zone réservée aux équipements publics et aux installations à caractère de sports et de loisirs.

Sont également distingués :

- Un élément paysager remarquable correspondant au secteur du Château Bouchet

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles
- les commerces, les constructions artisanales et industrielles, les bureaux,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de matériaux inertes ou de véhicules désaffectés
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de véhicules
- les terrains de camping

Article UE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation du site de Château Bouchet

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les habitations dans les volumes des constructions, nécessaires et liées au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

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

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

3.2 - VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

Article UE 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE 11 : Aspect extérieur

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.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Implantation, volume, éléments de surface :

- Les dimensions, formes, silhouettes, matériaux et couleurs doivent composer avec le site et le paysage en général : sobriété des formes et volumes et respect d'une dominante horizontale que l'on retrouve à différentes échelles du paysage (éviter les effets de toiture). L'architecture des bâtiments, outre l'identification des bâtiments, doit composer avec le paysage.

Article UE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la présence de stationnements publics à proximité.

Il convient de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Article UE 13 : Espaces libres

Dans le secteur identifié sur le document graphique au titre de la protection patrimoniale, les aménagements, travaux et installations sont soumis au respect des prescriptions formulées dans le cadre du volet « Élément remarquable du patrimoine ».

Article UE 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

La zone 1AU correspond à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation et situés à l'intérieur du tissu urbain constitué.

Sont également distingués :

- Un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Une servitude de mixité sociale à l'intérieur de laquelle les opérations de logements doivent affecter un pourcentage de logements à vocation sociale au sein du programme de logements envisagés.

Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou à la protection contre le ruissellement des eaux pluviales.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Les constructions à usage industriel.

Article 1AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ouverture de la zone 1AUa à l'urbanisation :

Sont admises pour la zone 1AU dans le respect des dispositions ci-après fixant les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone :

- Les **conditions de desserte et d'équipements** (voirie, accès, transports en commun, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptées, suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, en tenant compte de l'impact sur les secteurs immédiatement à proximité et sur le fonctionnement de la ville en général.
- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être **compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement et de programmation »** prévues pour le secteur considéré.
- La mise en œuvre d'une zone 1AU devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble intégrant dans sa réflexion la totalité du périmètre. En cas de maîtrise foncière partielle ou de phasages de l'opération en plusieurs tranches opérationnelles, plusieurs autorisations d'aménager pouvant être déposées sans toutefois qu'elles puissent porter sur un périmètre inférieur à 5000 m². Chaque permis devra être conforme aux dispositions du PLU.

Sont admis sous condition dans la zone 1AUa :

les constructions et l'extension des constructions, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non, pour un usage de commerce, d'artisanat, de service et de bureau, ainsi que le changement de destination vers l'une des vocation précitées, à condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone,
- que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- et que leur aspect architectural permette leur intégration dans le site urbain.

Dans les secteurs de mixité sociale définis au document graphique, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le ou les programme(s) de logement envisagé(s), devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

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

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

3.2 - VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, hors chemin piétonnier, d'au moins 4 mètres 50.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal peut être autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres.

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduelles provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié

Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Dans la zone 1 AUa, les façades des constructions donnant sur la voie devront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.
- soit en respectant un recul minimum de 0.5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative ;
- soit en observant une marge de recul d'au moins 2 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementée.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres au faîtage.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1.) Constructions neuves :

En règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) doivent respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

La surélévation d'un immeuble ancien est acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle aux courbes de niveau. Elle doit être conçue en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.

Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés, en évitant toute rigidité.

Toitures

En ordre continu, les toitures doivent comporter deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures en terrasse non végétalisées sont tolérées comme élément restreint de liaison, pour les annexes et garages de moins de 20 m², et interdites dans les autres cas.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 45 pour cent.

Les toitures à faitages décalés pour la partie habitation et les effets de « tour » doivent être évités. La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- aux installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Débords

- Les toitures doivent avoir un débord d'au moins 0,40 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur, sauf en limite de propriété.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- aux installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires, notamment jaune paille, ou brun sombre sont interdites.

Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits. Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.

Ouvertures dans les toitures

- Les locaux d'habitation aménagés en combles peuvent être éclairés par les dispositifs ci-après :
 - Châssis pratiqué dans le plan du toit. Les dimensions et le nombre de châssis doivent être étudiés suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.
 - Fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

Enduits

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

Les couleurs des enduits doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On doit reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence la terre et le sable du lieu d'édification (ocres jaunes ou beiges).

Menuiseries extérieures

- Les teintes vives sont interdites pour les menuiseries (jaune, rouge, etc...).

Panneaux solaires

- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

3.) Devantures de magasins :

- Les devantures de magasin et tous accessoires techniques doivent être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne doit masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

4.) Antennes paraboliques :

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne doit être placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques doivent rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il convient, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un

ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.

5.) Clôtures :

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

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,50 mètre.

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

Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Article 1AU 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans la zone 1AUa :

- 1 place de stationnement par logement dans le collectif ;
- 2 places de stationnement pour les autres catégories de logements ;

Dans les opérations d'aménagement ou programme de logements comprenant au moins 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs, réparties sur l'opération, sont exigées en plus à raison d'une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services ou de commerces :

- 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier :

- 1 place par chambre.

Pour les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de place de stationnement doit satisfaire aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, de sa situation géographique, de sa fréquentation et de la présence de stationnements publics à proximité.

Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés en rez-de-chaussée de la construction, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusive et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Article 1AU 13 : Espaces libres

Non réglementée.

Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 1AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Les zones 2AU correspondent à des espaces agricoles destinés à être ouverts à l'urbanisation à très long terme car les réseaux présents n'ont pas de capacités suffisantes permettant de recevoir de nouvelles constructions.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme.

Sont également distingués :

- Un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Une servitude de mixité sociale à l'intérieur de laquelle les opérations de logements doivent affecter un pourcentage de logements à vocation sociale au sein du programme de logements envisagés.
- Des emplacements réservés.

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

Article 2AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation est conditionnée par les éléments suivants :

- L'opération de construction ou d'aménagement projetée doit être **compatible avec les dispositions des « orientations d'aménagement et de programmation »** prévues pour le secteur considéré.
- **Une procédure adaptée de modification/révision du PLU.**
- Les **conditions de desserte et d'équipements** (voirie, accès, transports en commun, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptées, suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, en tenant compte de l'impact sur les secteurs immédiatement à proximité et sur le fonctionnement de la ville en général.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel ils s'insèrent.
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.

Dans les secteurs de mixité sociale définis au document graphique, au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le ou les programme(s) de logement envisagé(s), devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à l'alignement doit être au moins égale à cinq mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait

En cas d'implantation en retrait, la distance par rapport à la limite de référence doit être au moins égale à quatre mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé.

Article 2AU 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article 2AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

Elle comprend un secteur Ap qui doivent être protégé en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et surtout pour leur identification en tant que corridor écologique d'importance régionale.

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Rappel :

- Certaines parties de la zone A sont concernées par les risques d'inondations au regard du PERI et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée. Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PERI et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Dans la zone A, hormis la zone Ap, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et d'élevage liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les constructions liées à une activité complémentaire à l'activité agricole liées et nécessaires aux exploitations agricoles (vente produits locaux, transformation de produits agricoles, accueil touristiques, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, gîtes, ferme auberge, ...) ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Le changement de destination des constructions agricoles en habitation identifiées au règlement graphique ;
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement agricoles dans lequel ils s'insèrent et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement agricoles dans lequel ils s'insèrent et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- **Les extensions des constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition de respecter les restrictions cumulatives suivantes :
 - o La surface de plancher minimale de l'habitation avant extension doit être supérieure ou égale à 50m² de surface de plancher.

- La surface de plancher maximale de l'habitation après extension ne doit pas excéder 250m² de surface de plancher.
- La surface supplémentaire maximale autorisée ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher du bâtiment.
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition de respecter les restrictions cumulatives suivantes :
 - La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 30 mètres .
 - La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas excéder 50 m².
 - La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Les constructions et aménagement de mise en valeur de la biodiversité sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la sensibilité écologiques des sites.

Dans la zone A, hormis la zone Ap, de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique :

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres.

Dans la zone Ap, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **constructions et aménagement de mise en valeur de la biodiversité** sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la sensibilité écologiques des sites
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de l'environnement naturel et bâti dans lequel il s'insèrent **sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la sensibilité écologique des sites** ;
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination **d'équipements techniques** liés à la sécurité et aux différents réseaux dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés **sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la sensibilité écologique des sites**.

Dans le secteur concerné par les risques d'inondations au regard du PERI et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée reportés au document graphique :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PERI et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

La zone est traversée par une canalisation de gaz qui génère les zones de danger suivantes :

- A l'intérieur de la zone ELS (Effets Létaux Significatifs), centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance ELS », sont proscrit les Etablissements recevant du public de plus de 100 personnes. (100 mètres de part et d'autre de la canalisation)
- A l'intérieur de la zone PEL (Premiers Effets Létaux), centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance PEL », sont proscrit les Etablissements recevant du public de plus de 300 personnes. (145 mètres de part et d'autre de la canalisation)
- De plus dans les ELS et les PEL, sont proscris : les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- A l'intérieur de la zone IRE (Effets Irréversibles), centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance IRE », GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction. (185 mètres de part et d'autre de la canalisation)

Article A 3 : Accès et voirie

3.1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement

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

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

3.2 - VOIRIE

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal peut être autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10 x 5 x 2,50 mètres.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales, commerciales et agricoles seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative dans le cas où la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres au faitage.

- soit en observant une marge de recul égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.
- Pour le cas d'extension des constructions existantes jusqu'à l'alignement de ces constructions quand ces dernières sont implantées à moins de trois mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 8 mètres pour les habitations individuelles.
- 12 mètres pour les autres constructions.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale :

- pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
- pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...). La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

Article A 11 : Aspect extérieur

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

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.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

1) Implantation, volume, éléments de surface :

- Les dimensions, formes, silhouettes, matériaux et couleurs doivent composer avec le site et le paysage en général : sobriété des formes et volumes et respect d'une dominante horizontale que l'on retrouve à différentes échelles du paysage (éviter les effets de toiture). L'architecture des bâtiments, outre l'identification des bâtiments, doit composer avec le paysage.
- Les aspects visuels « matière-couleur » des bâtiments, clôtures et tout élément annexe seront définis sur la base du schéma d'ambiances chromatiques et de la palette des teintes déposés en mairie.

2) Clôtures, enseignes :

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre, sauf celle des clôtures végétales.
- Toutefois la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées de grilles rigides à maille rectangulaire dans les tons vert soutenu. Les clôtures en maçonnerie ou murets sont interdites.
- Le traitement de la clôture, du portail, s'ils sont nécessaires, sera étudié comme des éléments perçus depuis différents points de vue (la rue, le site lui-même, ...).
- L'identification du bâtiment (enseigne) sera étudiée dès la conception du projet (simple, sobre, bien proportionnée et intégrée à l'ambiance générale, au bâti et au paysage).

Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article A 13 : Espaces libres

1.) Dans le cadre des éléments identifiés sur le document graphique au titre de la protection patrimoniale, les aménagements, travaux et installations sont soumis au respect des prescriptions formulées dans le cadre du volet « Élément remarquable du patrimoine ».

2.) Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

3.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Article A 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

La zone N correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique, écologique ou de leur caractère naturel, soit de l'existence d'une exploitation forestière,

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans les secteurs concernés par l'inventaire départemental des zones humides reporté au règlement graphique, tout est interdit.

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

Rappel :

- Certaines parties de la zone N sont concernées par **les risques d'inondations au regard du PERI** et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée. Dans le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations, les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PERI et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

Dans la zone N, hormis les secteurs concernés par les risques inondations et l'inventaire départementale des zones humides, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- **Les extensions des constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition de respecter les restrictions cumulatives suivantes :
 - o La surface de plancher minimale de l'habitation avant extension doit être supérieure ou égale à 50m² de surface de plancher.
 - o La surface de plancher maximale de l'habitation après extension ne doit pas excéder 250m² de surface de plancher.
 - o La surface supplémentaire maximale autorisée ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher du bâtiment.
- **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition de respecter les restrictions cumulatives suivantes :
 - o La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas excéder 30 mètres .
 - o La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas excéder 50 m².
 - o La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations ou installations de tourisme vert existantes et régulièrement autorisées ou déclarées dans la zone ;
- Les **constructions et aménagement de mise en valeur de la biodiversité** sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause la sensibilité écologiques des sites

Dans l'ensemble de la zone N, de part et d'autres des cours d'eau identifiés sur le document graphique :

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 15 mètres

Dans le secteur concerné par les risques d'inondations au regard du PERI et de la carte d'aléas inondation de la crue de 1840 modélisée reportés au document graphique :

- les projets d'utilisation ou d'occupation du sol sont soumis à l'observation de prescriptions techniques spéciales prévues par le règlement du PERI et par la note de gestion transitoire liée à la crue de 1840.

La zone est traversée par une canalisation de gaz qui génère les zones de danger suivantes :

- A l'intérieur de la zone ELS (Effets Létaux Significatifs), centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance ELS », sont proscrits les Etablissements recevant du public de plus de 100 personnes. (100 mètres de part et d'autre de la canalisation)
- A l'intérieur de la zone PEL (Premiers Effets Létaux), centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance PEL », sont proscrits les Etablissements recevant du public de plus de 300 personnes. (145 mètres de part et d'autre de la canalisation)
- De plus dans les ELS et les PEL, sont proscrits : les immeubles de grande hauteur, les installations nucléaires de base.
- A l'intérieur de la zone IRE (Effets Irréversibles), centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance IRE », GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction. (185 mètres de part et d'autre de la canalisation)

Article N 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

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

Article N 4 : Desserte par les réseaux

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales, commerciales et agricoles seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques

du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

4.3 - EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Le débit de rejet ne devra pas dépasser le débit naturel du bassin versant avant l'aménagement ayant conduit à l'imperméabilisation de tout ou partie de la surface. Un dispositif de rétention des eaux devra être aménagé et le dimensionnement devra être justifié

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.4 - RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE, CÂBLE

Les branchements d'électricité et de téléphone en domaine privé doivent être réalisés en souterrain.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

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

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.
- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité et aux différents réseaux.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

La distance par rapport aux limites séparatives est comptée horizontalement de tout point de la construction.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE VI – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE A PRESERVER

Les éléments végétaux constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques sont présentés ci-après. Pour tous ces éléments, l'entretien est autorisé.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et peuvent être interdits.

Les plantations d'arbres coupés et abattus seront obligatoirement replantées avec des espèces de même nature.

Parc, tènement à dominante boisée, cône de vue et glacière du Château Bouchet

Ces secteurs, publics ou privés, devront préserver au minimum 80% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs ou aménagement pour la mise en valeur et la protection de la faune et de la flore.

Ces secteurs sont repérés par une trame hachurée orientée vert foncé sur les documents graphiques.

A - Secteur Château Bouchet	Identification du parc et des boisements associées Tout abattage est soumis à déclaration préalable.
B - Glacière du Parc du Château Bouchet	Préservation de la glacière présente dans le parc du château Bouchet en tant qu'élément du patrimoine. Sa destruction est interdite
C - Secteur identifié à préserver à proximité du chemin des Cours	Maintien du cône de vue en direction du Val de Saône Sont autorisées des aménagements de faible hauteur tels que voirie, aménagement paysager...
D – Secteur Château de Fléchères	Identification du parc et des boisements associées. Tout abattage est soumis à déclaration préalable.

Alignements d'arbres à préserver

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

N° EPP PLU	Nature de l'élément remarquable
①	Ripisylve du ruisseau des Combes
②	Haie(s) traversant le parc du Château de Fléchères
③	Ripisylve du ruisseau du Rougeat
④	Ripisylve du ruisseau d'Haleins
⑤	Haie le long de la RD 933
⑥	Haie à l'Est du lieu-dit « Le Provençal »
⑦	Haies de part et d'autre de la RD 9333
⑧	Haie située au sud du secteur 1AU Sud-Est
⑨	Ensemble de haies situé à l'est des lieux-dits « Le Griffon » et « Batailloud »

TITRE VII – EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER PLU	Bénéficiaire	Objet	Surfaces
1	Commune	Bassin de rétention/aménagement hydraulique	1,18 ha
2	Commune	Aménagement d'un carrefour	700 m ²
3	Commune	Services techniques	1 400 m ²
4	Commune	Création d'un chemin piétonnier	371 m ²
5	Commune	Aménagement de cheminement doux – bande de trois mètres	354 m ²
6	Commune	Aménagement de l'accès au stade par les tennis	200 m ²
7	Commune	Elargissements, mise en sécurité et haies à déplacer	615 m ²
8	Commune	Aménagement de cheminement doux chemin des Granges – bande de trois mètres	3 800 m ²
9	Commune	Elargissement de voirie et sécurisation des déplacements	500 m ²
10	Commune	Aménagement hydraulique – parcelle 74	100 m ²
11	Commune	Création d'un accès pour desservir et entretenir l'aménagement hydraulique – parcelle 175	30 m ²
12	Commune	Aménagement de valorisation des bords de Saône	11 300 m ²

TITRE VII – DEFINITION

Définition du C.E.S.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction à la limite des murs extérieurs. Les terrasses de plein pied, les piscines non couvertes, les margelles, les abris de jardin, l'aire de stationnement extérieure non couverte ne constituent pas d'emprise au sol.

