

COMMUNE DE PARENT

(Département du Puy-de-Dôme)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5.1.1 : REGLEMENT ECRIT



Révision prescrite le : 26 janvier 2009

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 27 février 2014

Soumis à enquête publique : du 1er septembre au 1er octobre 2014

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 02 avril 2015

Caractère exécutoire le : 10 avril 2015

**Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil
communautaire le 12 juillet 2017**



Commune de
Parent

Syndicat Intercommunal AGEDI
BP 90217 – 15002 AURILLAC

Envoyé en préfecture le 04/08/2017

Reçu en préfecture le 04/08/2017

Affiché le



ID : 063-200070407-20170712-PARENT_PLU_REG1-AU

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 7 : MONUMENTS HISTORIQUES.....	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
Dispositions applicables à la zone Ua	14
Dispositions applicables à la zone Ub	25
Dispositions applicables à la zone Uc	35
Dispositions applicables à la zone Ue	44
Dispositions applicables à la zone Uj	51
Dispositions applicables à la zone Ut	55
Dispositions applicables à la zone Ux	63
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	71
Dispositions applicables aux zones AU1	71
Dispositions applicables à la zone AU2	81
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
Dispositions applicables à la zone A	83
Dispositions applicables à la zone Ap	90
TITRE V-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	94
Dispositions applicables à la zone N	94
Dispositions applicables à la zone Nh	98
ANNEXES.....	106
Détermination de la hauteur des constructions.....	106

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Parent.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-9, L.111-10, L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :
 - L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
 - L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
 - L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
 - L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.
- Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.
- Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique**, le **Règlement Sanitaire Départemental** et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).
- Les dispositions de la loi Grenelle 2 sont entrées en vigueur le 12 janvier 2011. L'article 20 de la loi n°2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit européen a défini les modalités d'adaptation.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

De plus, trois servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments de paysage** identifiés à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines (U)

Elles sont régies par les dispositions du titre II du présent règlement. Elles sont repérées dans le règlement graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elles comprennent :

- **la zone Ua :**
 - Zone urbaine correspondant à l'urbanisation, ancienne et traditionnelle du bourg de Parent et du quartier de la Varenne.
Elle est constituée principalement d'un bâti dense, implanté en continuité du domaine public, les constructions s'articulent avec la pente et l'emprise des bâtiments épouse souvent la forme des parcelles.
La vocation principale de la zone Ua est l'habitat, mais elle peut accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.
Les constructions nouvelles et la rénovation des constructions existantes devront respecter et renforcer le caractère traditionnel de ces noyaux urbains existants, en

cherchant notamment à préserver la morphologie urbaine du bourg et de la Varenne et à mettre en valeur leur patrimoine architectural.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

- **la zone Ub:**

- Zone urbaine correspondant à l'urbanisation de la deuxième moitié du XIXème siècle lorsque la gare de Parent a été créée.

Elle est constituée d'anciens entrepôts, hôtels et de maisons bourgeoises datant de la deuxième moitié du XIXème siècle. Ces différentes constructions sont implantées le long de l'actuelle route départementale.

La vocation principale de la zone Ub est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

- **la zone Uc :**

- Zone urbaine correspondant au développement récent de l'urbanisation. Il s'agit pour l'essentiel de secteurs d'extension à dominante pavillonnaire de densité faible à moyenne.

La vocation principale de la zone Uc est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des

prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

- **la zone Ue** : Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général.
- **la zone Uj** : Zone urbaine correspondant à un regroupement de jardins, potagers et vergers situés à l'ouest du bourg de Parent.
La zone Uj est donc exclusivement réservée aux jardins et potagers.
- **la zone Ut** : Zone urbaine réservée aux équipements et aux activités touristiques, sportives et de loisirs.
Cette zone est actuellement constituée d'un village de vacances VVF lui-même composé de plusieurs logements de vacances et d'équipements de loisirs tels qu'une piscine, un court de tennis.
- **la zone Ux** :
Zone urbaine affectée aux activités industrielles, aux dépôts et aux activités artisanales et/ou tertiaires compatibles avec les zones résidentielles adjacentes.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Les zones à urbaniser

Elles sont régies par les dispositions du titre III du présent règlement. Elles sont repérées dans le règlement graphique par un sigle commençant par les lettres AU.

Elles comprennent :

- **la zone AU1 « La Garde »** : Zone naturelle peu ou non équipée, à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation lui correspondant.
La vocation principale de la zone est l'habitat individuel ou individuel groupé, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.
- **la zone AU1 « Le Suquet »** : Zone naturelle peu ou non équipée, à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation lorsque 75% de la zone AU1 « La Garde » sera urbanisée. La zone AU1 « Le Suquet », fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et respectera l'orientation d'aménagement et de programmation lui correspondant.

La vocation principale de la zone est l'habitat individuel ou individuel groupé, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

- **La zone AU2« l'Anneau »** : Zone naturelle peu ou non équipée, à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La vocation principale de la zone AU 2 est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

Les zones agricoles

Elles sont régies par les dispositions du titre IV du présent règlement. Elles sont repérées dans le règlement graphique par un sigle commençant par la lettre A. Ces zones sont équipées ou non et sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles comprennent :

- **la zone A** : Zone agricole équipée ou non, à protéger afin de préserver l'espace agricole et de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations. Sa vocation est exclusivement agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
- **la zone Ap** : Zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Elle joue un rôle important dans la préservation du paysage et de l'environnement.

La zone Ap est une zone à vocation agricole de protection du paysage dans laquelle seules les constructions mentionnées à l'article Ap2 sont autorisées.

Les zones naturelles et forestières

Elles sont régies par les dispositions du titre V du présent règlement. Elles sont repérées dans le règlement graphique par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones sont équipées ou non et sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation de carrières, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent :

- **la zone N** :
 - Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique

ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

- **la zone Nh** : Zone naturelle à constructibilité limitée correspond aux secteurs à dominante naturelle où sont présentes des constructions isolées, disséminées dans l'espace rural.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

1. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- Elle doit rester limitée ;
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS

Risque inondation

La commune de Parent est concernée par un risque d'inondation de débordement de l'Allier induits par les phénomènes naturels. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) du Val d'Allier Clermontois a été élaboré et approuvé le 4 novembre 2013.

« Les mesures définies par le PPRNPI s'imposent à tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'activité existants ou futurs.

Les constructions, ouvrages, aménagements ou activités non soumis à une autorisation d'urbanisme doivent respecter les dispositions du présent PPRNPI.

En application de l'article L.562-5 du code de l'environnement, le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par le présent plan de prévention ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan, est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. »¹

Deux zones sont distinguées dans le PPRNPI :

1. Les zones rouges

- Les **zones rouges** (représentées par des hachures rouges dans le règlement graphique du PLU) qui correspondent :
 - o aux zones d'aléa fort, où il convient de ne pas aggraver la vulnérabilité²,
 - o aux zones inondables en dehors des limites spatiales de l'urbanisation existante (quel que soit leur niveau d'aléa), où il convient de préserver les champs d'expansion de crue et les conditions d'écoulement.
 - o La commune de Parent est concernée par une zone rouge dite « R » qui correspond aux secteurs d'aléa fort hors centre urbain et hors champs d'expansion de crue (quel que soit l'aléa), La commune de Parent est concernée par cette zone

2. Les zones orange (représentées par des hachures oranges dans le règlement graphique du PLU)

- Elle correspond aux territoires dont le caractère urbanisé et l'existence d'un aléa moyen ou faible permet une urbanisation à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité.

3. Constructions, ouvrages, aménagements concernés par plusieurs zones :

- Les constructions, ouvrages, aménagements doivent respecter la réglementation applicable à chacune des zones dans lesquelles ils sont localisés.

⇒ *Le règlement du PPRNPI est joint au PLU.*

¹Source : DDT, 2013, règlement du PPRNPI du Val d'Allier Clermontois ((cf. annexe 6.2.3 « règlement de la servitude PM1)

²Vulnérabilité: Impact potentiel de la crue de référence sur les habitants, les activités, la valeur des biens. Est considérée comme « augmentation de la vulnérabilité », une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, telle que la transformation d'une remise en logements. (Source : DDT, 2013, règlement du PPRNPI du Val d'Allier Clermontois)

Le risque sismique

Le nouveau zonage sismique classe l'ensemble du territoire communal de Parent³ en zone de sismicité 3, correspondant à un aléa sismique : « modéré ».

Dans la zone de sismicité 3, les règles parasismiques sont applicables lors de la construction de bâti nouveau de catégories d'importance II, III et IV définies par l'article R. 563-3 du code de l'environnement. Elles sont également applicables aux bâtiments existants dans certaines conditions⁴, notamment à l'occasion de travaux importants.

Classement par catégorie d'importance des bâtiments à risque normal

(Source : d'après « Le nouveau corpus réglementaire parasismique (décrets et arrêté du 22/10/2010) », Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement)

Catégorie d'importance	I (hangars...)	II (maisons individuelles, habitations collectives...)	III (habitations collectives et bureaux (h>28m), ERP de catégories 1, 2 et 3...)	IV (bâtiments assurant la sécurité civile, la distribution d'énergie...)
				

ARTICLE 6 : ÉLÉMENTS REMARQUABLES ET DE PAYSAGE

En application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise « *les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Tous travaux ou intervention portant sur ces éléments ou ces périmètres ainsi identifiés dans le présent PLU, est soumis à déclaration préalable en application des articles R 421-17 d) et R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

En application des articles L.421-3 et R.421-28 e) du Code de l'Urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à une autorisation préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage, ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

La liste des éléments du patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ont été annexé au présent PLU (cf. Pièce n°5-1-3 du dossier - Liste des éléments du patrimoine bâti et paysager protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme).

³L'ancien zonage sismique issu du décret du 14 mai 1991 (relatif à la prévention du risque sismique) classé l'ensemble de la commune de Parent en zone de sismicité 1A (zone de sismicité très faible mais non négligeable).

⁴ Définies à l'article 3 de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

ARTICLE 7 : MONUMENTS HISTORIQUES

Autour des bâtiments classés Monuments Historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, est institué un périmètre de protection (rayon de 500 m) dans lequel tout permis de démolir, tout permis de construire et toute déclaration de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : avis conforme (on ne peut y déroger) s'il y a co-visibilité, avis simple (l'avis du maire est prépondérant) dans les autres cas.

Le territoire communal de Parent est concerné par les périmètres de protection du Vieux pont sur la Couze du 14^e siècle situé sur la commune de Coudes classé par arrêté préfectoral du 27 avril 1908 et de l'ancien sanctuaire de Saint-Genès classé par arrêté préfectoral le 22 mars 1965. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera demandé pour tout permis de construire ou toute déclaration de travaux au sein de ce périmètre.

ARTICLE 8 :DEFINITIONS

Annexe :

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'emmarchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE :

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) sont au sens de l'article L511-1 du code de l'environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que

des éléments du patrimoine archéologique. Ces installations sont soumises à une procédure particulière (autorisation, enregistrement, déclaration) indépendante du permis de construire.

Surface de plancher :

La surface de plancher correspond aux surfaces comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculées à partir du nu intérieur des façades.

Surface de Plancher de Construction :

Selon l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1 : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2 : des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3 : des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4 : des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5 : des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6 : des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7 : des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8 : d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas.

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrains et limites séparatives :

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

ARTICLE 9 : RECOMMANDATIONS

Espaces libres, stationnement

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

Stationnement automobile

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
Longueur : 5 mètres ;
Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
Angle par rapport à la voie : 45° ;
Longueur : 5 mètres ;
Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
Longueur : 5,50 mètres ;
Largeur : 2 mètres ;
pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

Entrée charretière

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation, ancienne et traditionnelle du bourg de Parent et du quartier de la Varenne.

Elle est constituée principalement d'un bâti dense, implanté en continuité du domaine public, les constructions s'articulent avec la pente et l'emprise des bâtiments épouse souvent la forme des parcelles.

La vocation principale de la zone Ua est l'habitat, mais elle peut accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Les constructions nouvelles et la rénovation des constructions existantes devront respecter et renforcer le caractère traditionnel de ces noyaux urbains existants, en cherchant notamment à préserver la morphologie urbaine du bourg et de la Varenne et à mettre en valeur leur patrimoine architectural.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ua :

- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage industriel ou forestier,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles, de déchets et de matériaux de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les éoliennes
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Ua :

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement
- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet

aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.

- Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.
- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m dégagées de tout obstacle
- Nivellement : les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de la hauteur d'une bordure franchissable du niveau actuel ou future de la voie

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

- Les constructions s'implanteront à l'alignement, dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Règles alternatives

- Un retrait ponctuel n'excédant pas 5m par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisé pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée au moyen d'une clôture.
- La construction en retrait, n'excédant pas 5 m, peut être autorisée, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée pour partie par une construction principale ou annexe, compléter pour l'autre au moyen d'une clôture.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des voies et emprises publiques
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Ua 6
- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales afin de renforcer la mitoyenneté, élément identitaire des formes urbaines du bourg de Parent et du secteur de la Varenne.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des limites séparatives.
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.
- Lorsque les constructions voisines ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle, de surélévation ou d'extension devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes sur rue), sans pouvoir excéder le nombre de niveaux suivants : R+2+C (cf. annexe : croquis « détermination de la hauteur des constructions »)

Annexes

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée au faîtage à 3m.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieur, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 –Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel

3 – Volumétrie

Restauration ou modification de bâtiment ancien

- La restauration ou la modification de bâtiments anciens devra respecter les volumes bâtis existants.
- Les volumes créés seront simples, adaptés et intégrés aux proportions du bâti traditionnel existant.
- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

Construction nouvelle

- La volumétrie des constructions sera simple. Leurs proportions devront se rapprocher de celles du bâti ancien.
- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

4 - Façades

Les murs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- Lorsqu'il s'agit de la restauration de construction ancienne les éléments de décor architectural (encadrement en pierres des baies, les pierres de taille d'angle...) devront être conservés et mis en valeur.
- Les façades pourront être :
 - o En pierres apparentes avec des joints aspect chaux, les joints aspect ciments sont interdits
 - o Enduites d'un crépi laissant ressortir les angles des bâtiments ainsi que les encadrements des baies réalisées en pierres de tailles.
 - o Enduites d'un crépi de type lissé ou feutré, à la chaux
- La couleur du crépi devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
- L'aspect réfléchissant des matériaux est interdit
- La couleur blanche est interdite
- Pour les rues d'une largeur inférieure à 3 m, l'isolation par l'extérieur pourra être interdite.

Les menuiseries

- Les menuiseries (fenêtres, portes, volets,...) :
 - o La couleur des menuiseries devra être s'intégrer harmonieusement avec les autres éléments colorés du bâti (volets, ferronneries, décorations peintes)
 - o Les volets devront être peints d'une seule couleur
 - o Les volets roulants sont autorisés, à condition que leurs caissons ne soient pas en saillie sur la façade

Les ouvertures

- Restauration de bâtiment ancien
 - o Les proportions et les modénatures existantes seront respectées
 - o La création d'ouverture nouvelle devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux
 - o L'ordonnancement décroissant des ouvertures devra être respecté : des plus grandes ouvertures au rez-de-chaussée aux plus petites sous les toits.
 - o Il est souhaitable que les ouvertures ne soient pas murées. Si toutefois il est nécessaire de les murer le matériau utilisé devra avoir l'aspect du matériau de la façade dans laquelle l'ouverture s'inscrit.
- Construction nouvelle
 - o L'ordonnancement traditionnel décroissant des ouvertures devra être respecté : des plus grandes ouvertures au rez-de-chaussée aux plus petites sous les toits.

5 – Toitures

Restauration ou modification de bâtiments anciens

- En cas d'extension ou de réfection :
 - o les caractéristiques (pentes, formes ...) des toitures existantes seront maintenues.
 - o le matériau de couverture devra être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite pour la couleur, une dérogation pourra être accordée pour les bâtiments agricoles existants et pour les maisons en fibro.
- Les proportions et les caractéristiques des lucarnes existantes seront respectées, la création de lucarnes devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux des lucarnes existantes
- Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
- Les génoises et les corniches devront être préservées

Constructions neuves

- Les toitures doivent être d'aspect traditionnel
- le matériau de couverture devra être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite pour la couleur
- La pente des toitures devra être inférieure à 30°
- les toitures terrasses sont autorisées
- Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.)
- Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée
- Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée et en bac acier sont à éviter.

6 – Eléments techniques**Les panneaux solaires**

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit.
- Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les Citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

Les clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
 - o soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,6 m. Il devra alors avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge s'il constitue la limite entre l'espace public et privé et pourra être enduit s'il matérialise une limite séparative
- Lorsque la construction en retrait ou avec un retrait ponctuel est autorisée, la continuité de l'emprise de voie est garantie au moyen d'une clôture qui sera constituée de :
 - o soit d'un muret qui devra avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge et dont la hauteur sera comprise entre 0,4m et 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,6 m. Il devra alors avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge
- Les brises vues de type bâche devront être évités
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - Pour les logements neufs il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logement créé.
 - Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination il est exigé une place par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les bureaux, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Afin de limiter les effets de l'aléa mouvement de terrain il est préconisé de planter des haies et de maintenir celles qui existent.

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ua 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Ua 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 04/08/2017

Reçu en préfecture le 04/08/2017

Affiché le



ID : 063-200070407-20170712-PARENT_PLU_REG1-AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine correspondant à l'urbanisation de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle lorsque la gare de Parent a été créée.

Elle est constituée d'anciens entrepôts, hôtels et de maisons bourgeoises datant de la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle. Ces différentes constructions sont implantées le long de l'actuelle route départementale.

La vocation principale de la zone Ub est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNpi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNpi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ub :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage industriel, agricole ou forestier,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles, de déchets et de matériaux de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les éoliennes
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Ub :

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.

- Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.
- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de tout obstacle.
- Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de la hauteur d'une bordure franchissable du niveau actuel ou future de la voie

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Ub5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

- Les constructions s'implanteront à l'alignement, dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions et des extensions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Règles alternatives

- Un retrait ponctuel n'excédant pas 5m par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisé pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée au moyen d'une clôture
- La construction en retrait, n'excédant pas 5 m, peut être autorisée, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée pour partie par une construction principale ou annexe, compléter pour l'autre au moyen d'une clôture
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des voies et emprises publiques
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Ub 6
- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des limites séparatives.
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.
- Lorsque les constructions voisines ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle, de surélévation ou d'extension devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des constructions avoisinantes (les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes sur rue), sans pouvoir excéder le nombre de niveaux suivants : R+2+C (cf. annexe : croquis « détermination de la hauteur des constructions »)

Annexes

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée au faîtage à 3m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

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

- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieur, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel

3 – Volumétrie

Restauration ou modification de bâtiment ancien

- La restauration ou la modification de bâtiments anciens devra respecter les volumes bâtis existants.
- Les volumes créés seront simples, adaptés et intégrés aux proportions du bâti traditionnel existant.
- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

Construction nouvelle

- La volumétrie des constructions sera simple. Leurs proportions devront se rapprocher de celles du bâti ancien.
- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

4 - Façades

Les murs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- Lorsqu'il s'agit de la restauration de construction ancienne les éléments de décor architectural (encadrement en pierres ou en briques des baies, les pierres de taille d'angle...) devront être conservés et mis en valeur.
- Les façades pourront être :
 - En pierres apparentes avec des joints aspect chaux, les joints aspect ciments sont interdits
 - Enduite d'un crépi laissant ressortir les angles des bâtiments ainsi que les encadrements des baies réalisées en pierres de tailles ou en briques.

- Enduite d'un crépi de type lissé ou feutré, à la chaux
- La couleur du crépi devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
- L'aspect réfléchissant des matériaux est interdit
- La couleur blanche est interdite

Les menuiseries

- Les menuiseries (fenêtres, portes, volets,...) :
 - La couleur des menuiseries devra s'intégrer harmonieusement avec les autres éléments colorés du bâti (volets, ferronneries, décorations peintes)
 - Les volets devront être peints d'une seule couleur
 - Les volets roulants sont autorisés, à condition que leurs caissons ne soient pas en saillie sur la façade

Les ouvertures

- Restauration de bâtiment ancien
 - Les proportions et les modénatures existantes seront respectées
 - La création d'ouverture nouvelle devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux
 - Il est souhaitable que les ouvertures ne soient pas murées. Si toutefois il est nécessaire de les murer le matériau utilisé devra avoir l'aspect du matériau de la façade dans laquelle l'ouverture s'inscrit.

5 – Toitures

Restauration ou modification de bâtiments anciens :

- En cas d'extension ou de réfection :
- le matériau de couverture devra être similaire au matériau d'origine (aspect ardoise ou aspect tuile)
- les proportions et les caractéristiques des lucarnes existantes seront respectées, la création de lucarnes devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux des lucarnes existantes
- Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
- Les génoises et les corniches devront être préservées

Constructions neuves :

- Pour les toitures en pente :
 - le matériau de couverture doit être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite ou rouge pour la couleur
 - La pente des toitures devra être inférieure à 30°
 - Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

- La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
- Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée

6 – Eléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit.
- Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les Citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

7 - Clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,6 m. Il devra alors avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge s'il constitue la limite entre l'espace public et privé et pourra être enduit s'il matérialise une limite séparative.
- Lorsque la construction en retrait ou avec un retrait ponctuel est autorisée, la continuité de l'emprise de voie est garantie au moyen d'une clôture qui sera constituée de :
 - o soit d'un muret qui devra avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge et dont la hauteur sera comprise entre 0,4m et 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé d'une haie vive.
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,6 m. Il devra alors avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge
- Les brises vues de type bâche devront être évités
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - o Pour les logements neufs il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.
 - o Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination il est exigé deux places par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - o Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les bureaux, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ub 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Ub 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine correspondant au développement récent de l'urbanisation. Il s'agit pour l'essentiel de secteurs d'extension à dominante pavillonnaire de densité faible à moyenne.

La vocation principale de la zone Uc est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Uc 1 :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage industriel, agricole ou forestier,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles, de déchets et de matériaux de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les éoliennes
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

ARTICLE Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Uc :

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie

(électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.
- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de tout obstacle.

- Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de la hauteur d'une bordure franchissable du niveau actuel ou future de la voie

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Le choix de l'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus avec l'objectif de conserver une organisation d'ensemble cohérente et une unité d'aspect notamment en façade sur rue.
- Dans la mesure du possible les constructions devront s'implanter selon une orientation sud de la façade principale afin de respecter les principes bioclimatiques introduits par le RT 2012.
- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique. Cette obligation de recul ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des voies et emprises publiques
- Le long de toutes les voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Uc 6.
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants implantés dans la zone de recul, l'extension pourra être implantée soit dans l'alignement de l'existant soit conformément à la règle de recul définie plus haut.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des limites séparatives
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.
- Lorsque les constructions voisines ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur des constructions n'excèdera pas le nombre de niveaux suivants : R+1+C
- Les constructions implantées en limite séparative ne peuvent dépasser 4m au faîtage

Annexes

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée au faîtage à 3m.

ARTICLE Uc11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.

- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieurs, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel

3 – Volumétrie

- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal

4 - Façades

Les murs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- La couleur du crépi devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement, bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
- Les bardages pourront être utilisés à condition :
 - o Soit de laisser, uniquement dans le cas de bardage bois, le matériau dans sa teinte naturelle,
 - o Soit d'opter pour une peinture mate
- L'aspect réfléchissant des matériaux est interdit
- La couleur blanche est interdite

Les menuiseries

- Les menuiseries (fenêtres, portes, volets,...) :
 - o La couleur des menuiseries devra s'intégrer harmonieusement avec les autres éléments colorés du bâti (volets, ferronneries, décorations peintes)
 - o Les volets devront être peints d'une seule couleur

5 – Toitures

- Pour les toitures en pente :
 - o le matériau de couverture doit être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite ou rouge pour la couleur
 - o La pente des toitures devra être inférieure à 30°
 - o La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
 - o Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.

- Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée
- Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée et en bac acier sont à éviter

6 – Eléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit. de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les Citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

7 - Clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé d'une haie vive.
 - o soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,6 m. Il devra alors avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge s'il constitue la limite entre l'espace public et privé et pourra être enduit s'il matérialise une limite séparative
- Les brises vues de type bâche devront être évités
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - o Pour les logements neufs il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.
 - o Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination il est exigé deux places par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - o Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les bureaux, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

- Afin de limiter les effets de l'aléa mouvement de terrain il est préconisé de planter des haies et de maintenir celles qui existent.

ARTICLE Uc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Uc16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles, de déchets et de matériaux de toute nature.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- Les constructions autres que celles admises à l'article Ue2
- Les éoliennes

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.
- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de tout obstacle.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement

autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.

- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de voie publique. Cette obligation de recul ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.
- Dans la mesure du possible les constructions devront s'implanter selon une orientation sud de la façade principale afin de respecter les principes bioclimatiques introduits par le RT 2012.
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Ue 6
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales
- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel est limitée à 12m.

Règle alternative

- Au-delà de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieurs, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

3 – Volumétrie

- Non règlementée

4 - Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- La couleur des façades devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes
- Les bardages pourront être utilisés à condition :
 - o Soit de laisser, uniquement dans le cas de bardage bois, le matériau dans sa teinte naturelle,
 - o Soit d'opter pour une peinture mate
- L'aspect réfléchissant des matériaux est interdit
- La couleur blanche est interdite

5 – Toitures

- Pour les toitures en pente :
 - Le matériau de couverture doit être d'aspect terre cuite ou de couleur rouge
 - La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
 - Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture
 - Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée
 - Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée sont à éviter

6 – Éléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit. Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privés (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privés (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les Citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE Ue14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ue 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Ue16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine correspondant à un regroupement de jardins, potagers et vergers situés à l'ouest du bourg de Parent.

La zone Uj est donc exclusivement réservée aux jardins et potagers.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uj 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées au fonctionnement d'un jardin en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article Uj2

ARTICLE Uj2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les abris de jardin à condition que :
 - o leur surface de plancher n'excède pas 15 m²
 - o elles soient limitées à 1 par unité jardin
 - o leur hauteur au faitage maximale n'excède pas 3m
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uj 3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE Uj 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé

ARTICLE Uj 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Uj 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique. Cette obligation de recul ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE Uj 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction peut s'implanter :
 - Soit en respectant un retrait de 3 m minimum ;
 - Soit sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE Uj 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Uj 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Uj 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'abris de jardin est limitée au faîtage à 3m.

ARTICLE Uj11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

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

- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel par conséquent les exhaussements de sol sont interdits.

3 – Volumétrie

- Non règlementée

4 – Façades

- Non règlementée

5 – Toiture

- La couleur des matériaux de couverture doit être d'aspect terre cuite ou rouge

7 - Clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur,. Doublé éventuellement d'une haie vive
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive
 - Les brises vues de type bâche devront être évités
 - Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE Uj 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Non réglementé

ARTICLE Uj 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE Uj14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Uj 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Uj 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine réservée aux équipements et aux activités touristiques, sportives et de loisirs.
Cette zone est actuellement constituée d'un village de vacances VVF lui-même composé de plusieurs logements de vacances et d'équipements de loisirs tels qu'une piscine, un court de tennis.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles, de déchets et de matériaux de toute nature.
- Les éoliennes
- Les constructions autres que celles admises à l'article Ut2

ARTICLE Ut 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient liées aux constructions existantes.
- Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées aux activités touristiques, sportives et de loisir
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 : ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.
- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de tout obstacle

ARTICLE Ut 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Ut 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ut 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique. Cette obligation de recul ne concerne que la voie de desserte de la parcelle
- Dans la mesure du possible les constructions devront s'implanter selon une orientation sud de la façade principale afin de respecter les principes bioclimatiques introduits par le RT 2012.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des voies et emprises publiques
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Ut 6
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE Ut 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des limites séparatives.
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE Ut 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Ut 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ut 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel est limitée à 10m.

Règle alternative

- Au-delà de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur.

ARTICLE Ut 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieurs, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

3 – Volumétrie

- Non règlementée

4 – Façades

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- La couleur des façades devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement, bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
- Les bardages pourront être utilisés à condition :
 - Soit de laisser, uniquement dans le cas de bardage bois, le matériau dans sa teinte naturelle
 - Soit d'opter pour une peinture mate
 - L'aspect réfléchissant des matériaux est interdit
 - La couleur blanche est interdite

5 – Toitures

- Pour les toitures en pente :
 - Le matériau de couverture doit être d'aspect terre cuite ou rouge pour la couleur
 - La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
 - Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
 - Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée
- Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée sont à éviter
- En cas d'extension, les caractéristiques (pentes, formes ...) des toitures existantes seront maintenues.

6 – Eléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit. Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit.
- Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.

- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

7 - Clôtures

- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
- Les brises vues de type bâche sont à éviter
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE Ut 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur

peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE U16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine affectée aux activités industrielles, aux dépôts et aux activités artisanales et/ou tertiaires compatibles avec les zones résidentielles adjacentes.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ux :

- Toutes les installations et constructions qui ne sont pas liées à la fonction de la zone sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article Ux 2 du présent règlement.

ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone Ux :

- Les activités industrielles, artisanales, tertiaires, les dépôts, l'extension des activités existantes sont autorisées à condition qu'ils soient compatibles avec les zones résidentielles adjacentes, et qu'en particulier, ils ne produisent pas plus de nuisances tel que définies dans l'arrêté préfectoral en date du 23/01/1997.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de plancher à usage d'habitation ne pourra dépasser 120m² de surface de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de la hauteur d'une bordure franchissable du niveau actuel ou future de la voie

ARTICLE Ux4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans la mesure du possible les constructions devront s'implanter selon une orientation sud de la façade principale afin de respecter les principes bioclimatiques introduits par le RT 2012.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.
- Les constructions dont la hauteur à l'égout de la toiture excède 10 m devront être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 10 m.
- Une hauteur maximale à l'égout de la toiture égale à 20m peut être autorisée à condition que la surface de plancher du bâtiment n'excède pas 3000m².

Règle alternative

- Au-delà de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur.

ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieurs, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel

3 – Volumétrie

- La volumétrie des constructions sera simple.
- Dans le cas de bâtiments de très grande longueur (supérieure à 50 m), il est recommandé de réaliser plusieurs volumes.

- Dans le cas de bâtiments très hauts, il est recommandé de les traiter avec des matériaux de bardages en pose horizontale, qui permettront de diminuer la hauteur visuelle de ceux-ci.

4 – Façades

Les murs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- Lorsqu'il s'agit de la restauration de construction ancienne l'aspect du bâtiment d'origine devra être respecté
- Les teintes des façades seront relativement foncées et mates, elles devront s'harmoniser avec les teintes utilisées sur les bâtiments les plus anciens de l'usine
- Les matériaux réfléchissants, la couleur blanche et les couleurs vives sont interdits

4 – Toitures

- Les toitures pourront être à deux pans symétriques afin de reproduire les formes des toitures des bâtiments les plus anciens de l'usine
- La pente des toitures devra être inférieure à 30°
- Le matériau de toiture présentera une teinte mate et foncée couleur terre cuite ou rouge
- En cas d'extension, les caractéristiques (pentes, formes ...) des toitures existantes seront maintenues.

6 – Éléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit.
- Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

7 – Clôtures

- Lorsque la zone Ux jouxte une zone U, la plantation d'une haie vive d'espèces variées permettant de constituer un écran végétal est obligatoire.

ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - o Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les bureaux, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ux 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Ux 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU1

Caractère et vocation de la zone AU1 « La Garde »

Zone naturelle peu ou non équipée, à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation lui correspondant.

La vocation principale de la zone est l'habitat individuel ou individuel groupé, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Caractère et vocation de la zone AU1 « Le Suquet »

Zone naturelle peu ou non équipée, à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation lorsque 75% de la zone AU1 « La Garde » sera urbanisée. La zone AU1 « Le Suquet », fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et respectera l'orientation d'aménagement et de programmation lui correspondant.

La vocation principale de la zone est l'habitat individuel ou individuel groupé, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions à usage industriel, agricole ou forestier,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs,
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation,
- l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles, de déchets et de matériaux de toute nature.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les éoliennes

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.
- Les cheminements piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie dans toute opération d'ensemble à partir de 3 logements ou lots. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m et devront être accessibles pour les personnes à mobilité réduite. Ces cheminements piétons devront être dégagés de tout obstacle pour laisser libre le passage.
- Les cheminements piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagées de tout obstacle.
- Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de la hauteur d'une bordure franchissable du niveau actuel ou future de la voie.

ARTICLE AU1- 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé ou se raccorder au système d'assainissement semi-collectif le cas échéant. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Règles générales**

- Le choix de l'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus avec l'objectif de conserver une organisation d'ensemble cohérente et une unité d'aspect notamment en façade sur rue.
- Dans la mesure du possible les constructions devront s'implanter selon une orientation sud de la façade principale afin de respecter les principes bioclimatiques introduits par le RT 2012.
- Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique. Cette obligation de recul ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des voies et emprises publiques
- Le long de toutes les voies, un recul par rapport à l'alignement pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou d'aménagement de voie.
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article AU1-6
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants implantés dans la zone de recul, l'extension pourra être implantée soit dans l'alignement de l'existant soit conformément à la règle de recul définie plus haut.

- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des limites séparatives
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur des constructions n'excèdera pas le nombre de niveaux suivants : R+1+C

Annexes

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée au faîtage à 3m.

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).
- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieurs, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel

3 – Volumétrie

- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal

4 - Façades

Les murs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- La couleur du crépi devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement, bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
- Les bardages pourront être utilisés à condition :
 - o Soit de laisser, uniquement dans le cas de bardage bois, le matériau dans sa teinte naturelle,
 - o Soit d'opter pour une peinture mate
- L'aspect réfléchissant des matériaux est interdit
- La couleur blanche est interdite

Les menuiseries

- Les menuiseries (fenêtres, portes, volets,...) :
 - La couleur des menuiseries devra s'intégrer harmonieusement avec les autres éléments colorés du bâti (volets, ferronneries, décorations peintes)
 - Les volets devront être peints d'une seule couleur

5 – Toitures

- Pour les toitures en pente :
 - le matériau de couverture doit être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite ou rouge pour la couleur
 - La pente des toitures devra être inférieure à 30°
 - La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
 - Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
 - Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée
 - Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée et en bac acier sont à éviter

6 – Eléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit. de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les Citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

7 - Clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé d'une haie vive.
 - o soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,6 m. Il devra alors avoir un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge s'il constitue la limite entre l'espace public et privé et pourra être enduit s'il matérialise une limite séparative
- Les brises vues de type bâche devront être évités
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - o Pour les logements neufs il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.
 - o Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination il est exigé deux places par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - o Pour les établissements commerciaux, les constructions à usage d'activité ainsi que pour les bureaux, il doit être aménagé une surface affectée au stationnement suffisante pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'activité, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Les surfaces de stationnement extérieures seront prioritairement réalisées en matériaux perméables
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur

peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Afin de limiter les effets de l'aléa mouvement de terrain il est préconisé de planter des haies et de maintenir celles qui existent.
-

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé
-

ARTICLE AU1-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE AU1-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 04/08/2017

Reçu en préfecture le 04/08/2017

Affiché le



ID : 063-200070407-20170712-PARENT_PLU_REG1-AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle peu ou non équipée, à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La vocation principale de la zone AU 2 est l'habitat individuel ou collectif, mais elle peut également accueillir des équipements, des activités économiques (bureaux, commerces, services...) et des activités artisanales compatibles avec les fonctions résidentielles.

Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Non réglementé

ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Non réglementé

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2- 3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé

ARTICLE AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Non réglementé

ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Non réglementé

ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé

ARTICLE AU2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Non réglementé

ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Non réglementé

ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE AU2-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE AU2-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Zone agricole équipée ou non, à protéger afin de préserver l'espace agricole et de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations. Sa vocation est exclusivement agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exclusion des équipements d'intérêt général, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, et des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles
- les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les gîtes d'étape, les chambres d'hôtes, les fermes auberges.
- Les éoliennes

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.

ARTICLE A 4 :DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la

parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants implantés dans la zone de recul, l'extension pourra être implantée soit dans l'alignement de l'existant soit conformément à la règle de recul définie plus haut.
- En cas de reconstruction notamment après sinistre l'emprise préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles générales listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à minimum 3 m des limites séparatives.
- En cas de reconstruction notamment après sinistre l'implantation devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel au faîtage ne doit pas excéder :
 - o 12 m pour les constructions à usage agricole
 - o La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée au faîtage à 3m.
 - o R+1+C pour les constructions à usage d'habitation

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

3 - Volumétrie :

Bâtiments neufs destinés à l'agriculture et à l'élevage :

- Dans le cas de bâtiments très hauts, il est recommandé de les traiter avec des matériaux de bardages en pose horizontale, qui permettront de diminuer la hauteur visuelle de ceux-ci.
- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

4 – Façades

Bâtiments neufs destinés à l'agriculture et à l'élevage

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- Les teintes des façades seront relativement foncées et mates, elles devront s'harmoniser à l'environnement. Les contrastes forts sont proscrits : la tonalité de la façade doit s'harmoniser et se rapprocher de celle de la couverture.
- Les matériaux réfléchissants, la couleur blanche et les couleurs vives sont interdits.

Constructions neuves d'habitations et d'annexes :

- Les murs
 - o Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
 - o La couleur du crépi devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
 - o Les bardages pourront être utilisés à condition :
 - o Soit de laisser, uniquement dans le cas de bardage bois, le matériau dans sa teinte naturelle,
 - o Soit d'opter pour une peinture mate
 - o Les matériaux réfléchissants devront être évités
 - o La couleur blanche est interdite
- Les menuiseries (fenêtres, portes, volets,...) :
 - o La couleur des menuiseries devra s'intégrer harmonieusement avec les autres éléments colorés du bâti (volets, ferronneries, décorations peintes)
 - o Les volets devront être peints d'une seule couleur

5– Toitures

Bâtiments neufs destinés à l'agriculture et à l'élevage

- Les toitures doivent être de forme simple, le faitage orienté dans le sens de la plus grande dimension et avec peu de débords en pignons.
- Le matériau de toiture présentera une teinte mate et foncée. Les couleurs claires du matériau de couverture et les contrastes forts avec la teinte de la façade seront évités. La teinte de la toiture doit s'intégrer aux tonalités dominantes du paysage.

- Les couvertures ayant un impact paysager très fort seront d'une couleur plus foncée que les murs afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment.

Constructions neuves (habitations) :

- Pour les toitures en pente :
 - Le matériau de couverture doit être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite ou rouge pour la couleur
 - La pente des toitures devra être inférieure à 30°
 - La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
 - Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
 - Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée
 - Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée et en bac acier sont à éviter.

6 - Clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
- Les haies champêtres existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé éventuellement d'une haie vive
 - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
- Les brises vues imitant les haies sont autorisées à l'exception des bâches.
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - Pour les logements neufs il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.

- Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination il est exigé deux places par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, l'une des haies sera conservée et celle qui aura dû être supprimée devra être remplacée par des plantations équivalentes
- Des plantations de haies et bosquets seront réalisées devant les bâtiments importants afin d'en atténuer le volume et l'impact.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Afin de limiter les effets de l'aléa mouvement de terrain il est préconisé de planter des haies et de maintenir celles qui existent.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE A16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

Caractère et vocation de la zone

Zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Elle joue un rôle important dans la préservation du paysage et de l'environnement.

La zone Ap est une zone à vocation agricole de protection du paysage dans laquelle seules les constructions mentionnées à l'article Ap2 sont autorisées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ap 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles non mentionnées à l'article Ap2, de quelque nature que ce soit.

ARTICLE Ap 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les travaux de réfection des bâtiments existants et leur reconstruction à l'identique dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle ou de sinistre, sous réserve que les constructions ne changent pas de destination et qu'elles ne constituent pas une gêne notamment pour la circulation,
- la construction d'abris agricoles légers, c'est-à-dire ne nécessitant aucun équipement, non implantés en ligne de crête et à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les éoliennes à conditions qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère,

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE Ap 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Ap 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ap 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Règles générales**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Ap 6

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE Ap 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à minimum 3 m des limites séparatives.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE Ap 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Ap 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ap 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En cas de réfection, la hauteur d'origine de la construction existante sera maintenue.
- La hauteur des abris agricoles légers est limitée à 4 m.

ARTICLE Ap 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2- Aspect des constructions

- La construction d'annexes et d'extensions devra respecter le caractère architectural des constructions existantes.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

ARTICLE Ap 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE Ap 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, l'une des haies sera conservée et celle qui aura dû être supprimée devra être remplacée par des plantations équivalentes
- Afin de limiter les effets de l'aléa mouvement de terrain il est préconisé de planter des haies et de maintenir celles qui existent.

ARTICLE Ap 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Ap 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE Ap 16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

TITRE V–DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N :

- Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 :OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N :

- les travaux de réfection des bâtiments existants et leur reconstruction à l'identique dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle ou de sinistre, sous réserve que les constructions ne changent pas de destination et qu'elles ne constituent pas une gêne notamment pour la circulation,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- En cas de reconstruction après sinistre l'emprise préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles alternatives et générales listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- Les constructions devront être implantées à minimum 3 m des limites séparatives.
- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- En cas de réfection, la hauteur d'origine de la construction existante sera maintenue.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2- Aspect des constructions

- La construction d'annexes et d'extensions devra respecter le caractère architectural des constructions existantes.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, l'une des haies sera conservée et celle qui aura dû être supprimée devra être remplacée par des plantations équivalentes
- Afin de limiter les effets de l'aléa mouvement de terrain il est préconisé de planter des haies et de maintenir celles qui existent.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE N16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle à constructibilité limitée correspond aux secteurs à dominante naturelle où sont présentes des constructions isolées, disséminées dans l'espace rural.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article Nh2 sont interdites.

ARTICLE Nh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les annexes des bâtiments existants à condition que la surface de plancher n'excède pas les 30m², les travaux d'entretien des bâtiments existants, leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition que les travaux ne nécessitent pas le renforcement des réseaux publics et des voies assurant leur desserte,
- L'aménagement ou l'extension limitée des constructions existantes à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante ou à concurrence de 200 m² de surface de plancher extension comprise
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et sous réserve de leur intégration paysagère,

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh 3 : ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.
- Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée, compte tenu notamment de la position et de la configuration des accès ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques pour une même construction peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- 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.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (selon les préconisations départementales en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager), comme aux véhicules de service.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour. Cet aménagement se fera de préférence sous forme de placette de retournement plantée ou à défaut sera traité en espace banalisé.

ARTICLE Nh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

- Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe et s'il est raccordé à un système d'épuration.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou utilisation du sol nécessitant une évacuation des eaux usées doit mettre en œuvre un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dès que le réseau d'assainissement public sera réalisé, le raccordement à ce réseau sera obligatoire. Le dispositif d'assainissement autonome mis en œuvre doit anticiper un futur raccordement au réseau public d'assainissement et doit donc être conçu de manière à pouvoir être mis hors-circuit.
- Le déversement des effluents autre que domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.
- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant

Electricité, téléphone et réseaux câblés

- Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.
- Les réseaux devront être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique
- Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

ARTICLE Nh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE NH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales

- Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
- Dans la mesure du possible les constructions devront s'implanter selon une orientation sud de la façade principale afin de respecter les principes bioclimatiques introduits par le RT 2012.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des voies et emprises publiques
- En cas de reconstruction après sinistre l'emprise préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles alternatives et générales listées ci-dessus.
- Les extensions devront donc respecter la règle générale de l'article Nh 6
- Dans le cas d'extensions de bâtiments existants implantés dans la zone de recul, l'extension pourra être implantée soit dans l'alignement de l'existant soit conformément à la règle de recul définie plus haut.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE NH 7 :IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales

- La construction peut s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales
- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.
- Les piscines devront être implantées à minimum 2 m des limites séparatives.

- En cas de reconstruction après sinistre l'implantation préexistante devra être respectée ou devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.
- L'implantation des extensions de constructions existantes devra respecter les règles du présent article, listées ci-dessus.

Règle alternative

- Les constructions à vocation d'équipements collectifs techniques doivent s'implanter en limite ou en respectant un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE Nh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE Nh 9 : EMPRISE AU SOL

- 30%

ARTICLE Nh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les immeubles à construire n'excéderont pas le nombre de niveaux suivant : R+1+C

Annexes

- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4m à l'exception des abris de jardin dont la hauteur est limitée au faîtage à 3m.

ARTICLE Nh 11 : ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

- Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent. Le projet doit s'intégrer dans son environnement bâti ou non bâti.
- Les constructions traditionnelles existantes devront être restaurées, modifiées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...).

- Les constructions intégrant des contraintes énergétiques (isolation thermique par l'extérieur, y compris avec un bardage bois, l'intégration de capteurs solaires, murs trombes seront autorisées.

2 – Mouvement de sol et talus, et implantation des bâtiments

- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

3 – Volumétrie

- L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.

4 - Façades

Les murs

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc.
- La couleur du crépi devra s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti existant et avec les autres éléments colorés du bâti (menuiseries, ferronneries, décorations peintes)
- Les bardages pourront être utilisés à condition :
 - o Soit de laisser, uniquement dans le cas de bardage bois, le matériau dans sa teinte naturelle,
 - o Soit d'opter pour une peinture mate
- Les matériaux réfléchissants devront être évités
- La couleur blanche est interdite

Les menuiseries

- La couleur des menuiseries devra s'intégrer harmonieusement avec les autres éléments colorés du bâti (volets, ferronneries, décorations peintes)
- Les volets devront être peints d'une seule couleur

5 – Toitures

- Le matériau de couverture doit être d'aspect tuile pour la forme et d'aspect terre cuite ou rouge pour la couleur
- La pente des toitures doit être inférieure à 30°
- La création d'ouvertures non intégrées à la pente du toit est interdite (chiens assis, jacobines, etc.)
- Les châssis de toitures, fenêtre de toit doivent être limités en nombre. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture.
- Les serres, les vérandas et les abris de piscine pourront recevoir un autre matériau de couverture et la pente sera adaptée

- Les matériaux de couverture en fibrociment, en bardeau bitume, en tôle ondulée et en bac acier sont à éviter

6 – Eléments techniques

Les panneaux solaires

- Ils seront installés sur la toiture et devront être posés parallèlement à la pente du toit. de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Ils seront implantés en privilégiant une certaine symétrie, de sorte à s'apparenter à un ou plusieurs châssis de toit
- Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.
- En cas d'impossibilité technique ils seront disposés sur la parcelle sur les espaces privatifs (cours, jardin...)

Les paraboles et antennes

- Elles doivent être au maximum dissimulées depuis l'espace public.
- Elles doivent être communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les climatiseurs et échangeurs thermiques

- Ils doivent être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...).
- Dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils sont interdits sur la façade donnant directement sur une voie ouverte à la circulation publique

Les coffrets et les câbles extérieurs

- Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes de gaz ou d'hydrocarbure

- Les Citernes de gaz ou d'hydrocarbures seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, seront protégées par un masque végétal

Les bacs à ordures

- Un espace de stockage des bacs à ordures correspondants au besoin des logements ou des activités devra être prévu dans l'emprise privée sur laquelle est implantée la ou les constructions

7 - Clôtures

- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.
- Les clôtures seront constituées :
 - o soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 m de hauteur, doublé éventuellement d'une haie vive.
 - o soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 m, doublé éventuellement d'une haie vive.
- Les brises vues de type bâche devront être évités
- Les haies vives seront d'espèces variées

ARTICLE Nh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Nombre de place à créer selon les cas :
 - o Pour les logements neufs il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé.
 - o Pour les logements créés dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination il est exigé une place par logement créé, sauf en cas d'impossibilité technique.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

ARTICLE Nh 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront conservées ou, le cas échéant, remplacées par des plantations équivalentes et les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devront être réalisées avec des essences locales variées.
- Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, l'une des haies sera conservée et celle qui aura dû être supprimée devra être remplacée par des plantations équivalentes

ARTICLE Nh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

ARTICLE Nh 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

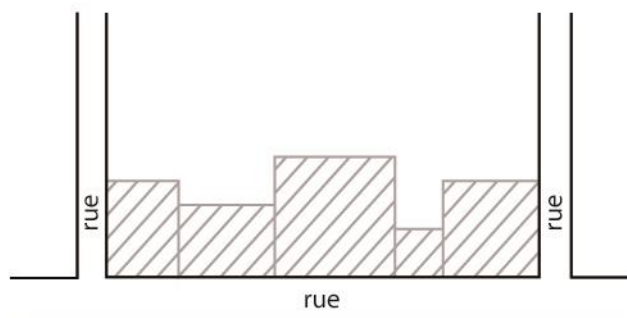
ARTICLE Nh16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

ANNEXES

DETERMINATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Plan



Profil

