

Commune de Seyssuel

DEPARTEMENT DE L'Isère

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt projet



4 - Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	25 juin 2014
	Révision arrêtée le :	
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
ZONE UA.....	17
ZONE UB.....	25
ZONE UC.....	33
ZONE UE.....	41
ZONE UI.....	48
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	59
ZONE 1AU.....	60
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
ZONE A	69
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	78
ZONE N	79
TITRE VI – ANNEXE	88
Annexe 1 : Liste d’espèces préconisées.....	89

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SEYSSUEL**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (article L. 442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L. 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L. 133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

En ce qui concerne le patrimoine remarquable bâti, environnementale et paysager :

- Article L. 151-19 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

- Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

- Article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à*

créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

- Article L. 113-2 du Code de l'urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

En ce qui concerne la notion de réciprocité dans le respect des distances d'éloignement entre l'habitat et les bâtiments d'élevage

- Article L111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes ».

En ce qui concerne le classement en EBC (Espace Boisé Classé)

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...) »

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune de Seyssuel est concernée par différents risques naturels.

Le **Plan d'Exposition aux Risques Naturels d'Inondations** (PERI) de la Vallée du Rhône a été défini en 1994 et approuvé le 19 mai 1995 par l'arrêté n°95-2880. Ce document vaut PPRN et constitue une servitude d'utilité publique (SUP). Dans les zones concernées, les occupations et utilisations du sol admises sont fixées par le règlement du PERI, joint en annexe du dossier de PLU.

La commune de Seyssuel est concernée par les débordements du Rhône. A ce titre, elle est un **territoire à risque important d'inondation** (TRI). Il est reconnu en tant que tel par l'arrêté du Préfet coordonnateur de bassin Rhône Méditerranée n°12-282 du 12 décembre 2012.

Concernant les aléas de versant et les aléas torrentiels, une **Carte des aléas naturels multirisques** (hors inondation) a été réalisée en 1999. La Commune est concernée par des risques de glissement de terrain, des risques torrentiels, des risques de ruissellement sur versants, des risques d'inondation, des risques d'effondrements et des risques de chutes de blocs et de pierres.

Dans les secteurs concernés par les risques naturels, des règles de construction spécifiques à la nature du risque sont de la responsabilité du maître d'ouvrage.

- **Il convient de se reporter au règlement graphique (plan de zonage : pièce 3c) ainsi qu'aux annexes du PLU.**

La commune de Seyssuel est concernée par un risque de séisme (niveau 3), dit de « **sismicité modérée** ». Le territoire est ainsi soumis aux règles de constructions correspondantes que doivent respecter les ouvrages nouveaux ou le bâti existant qui fait l'objet de modifications importantes.

Prescriptions en matière d'urbanisme dans les secteurs de risques naturels

Les prescriptions en matière d'urbanisme liées à la prise en compte des risques naturels sur le territoire sont issues du « Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme », édité par la DDT 38 en décembre 2009.

3-1 - Domaine concerné

Seules les prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux vis-à-vis de la prise en compte des risques naturels sont détaillées. D'autres prescriptions non précisées ici, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Est considéré comme projet nouveau :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation, clôture...)
- Toute extension de bâtiment existant
- Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant, conduisant à augmenter l'exposition des personnes aux risques et/ou la vulnérabilité des biens
- Toute réalisation de travaux

3-2 - Considérations générales

L'attention est attirée sur le fait que :

- Les risques pris en compte ne le sont que jusqu'à un niveau de référence spécifique à chaque aléa souvent fonction :
 - o Soit de l'analyse de phénomènes historiques répertoriés et pouvant de nouveau survenir (c'est souvent le cas pour les avalanches ou les débordements torrentiels avec forts transports solides)
 - o Soit de l'étude d'évènements-types ou de scénarios susceptibles de se produire dans un intervalle de temps déterminé et donc avec une probabilité d'occurrence donnée (par exemple, pour les inondations, crues de fréquence au moins centennale)
 - o Soit de l'évolution prévisible d'un phénomène irréversible (c'est souvent le cas pour les mouvements de terrain)
- Au-delà ou/et en complément, des moyens spécifiques doivent être prévus notamment pour assurer la sécurité des personnes (plans communaux de sauvegarde, plans départementaux de secours spécialisés...)
- En cas de modifications, dégradations ou disparitions d'éléments protecteurs (notamment en cas de disparitions de la forêt là où elle joue un rôle de protection) ou de défaut de maintenance d'ouvrage de protection, les risques pourraient être aggravés et justifier des précautions supplémentaires ou une révision du zonage.

Ne sont pas pris en compte dans le présent article certains risques naturels susceptibles de se produire sur le territoire communal, tels qu'incendies de forêts, vent et chutes de neige lourde, éboulements en masse, ainsi que les phénomènes liés à des activités humaines mal maîtrisées (exemple : glissement de terrain là à des terrassements mal conduits).

Ne relèvent pas du présent article les effets qui pourraient être induits par une maîtrise insuffisante des eaux pluviales en zone urbaine, notamment du fait de la densification de l'habitat (modification des circulations naturelles, augmentation des coefficient de ruissellement, etc.).

3-3 - Définition

Définition des façades exposées

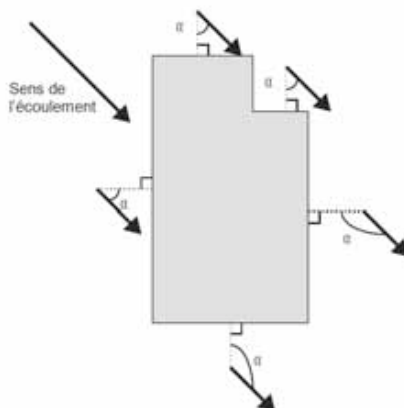
Le présent règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs ou d'écoulements avec charges solides (avalanches, crues torrentielles). Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes :

- La direction de propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes historiques ou la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles.
- elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs, élargissement des trajectoires d'avalanches à la sortie des couloirs,...) d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locale d'éléments transportés (culots d'avalanches, blocs, bois...) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même de la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

C'est pourquoi, sont considérés comme :

- directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$
- indirectement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha \leq 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

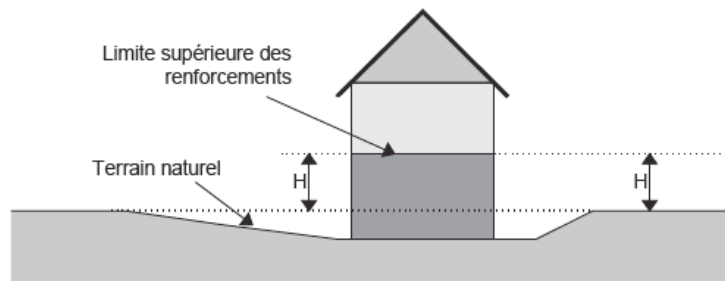


Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité. Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation; toutes sont à prendre en compte.

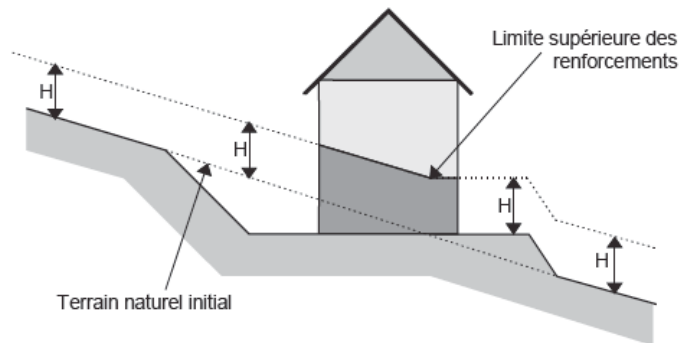
Définition de la hauteur par rapport au terrain naturel

Le présent document utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel ». Elle est utilisée pour les écoulements des fluides (avalanches, débordements torrentiels, inondations, coulées de boue) ou pour les chutes de blocs.

- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits talwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements proches de la verticale sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Définition du Rapport d'Emprise au Sol en Zone Inondable (RESI)

Dans les zones inondables (crue torrentielle, crue rapide des rivières, ruissellement, inondation de pied de versant), un RESI est appliqué à chaque parcelle, en plus des prescriptions spécifiques concernant la surélévation du niveau habitable par exemple.

Ce RESI a pour objet d'éviter qu'une densification de l'urbanisation (bâti, voirie, talus) n'aboutisse à une concentration des écoulements et à une aggravation des risques, notamment pour les secteurs en aval.

Le RESI est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible de l'ensemble des bâtiments et remblais (y compris rampes d'accès et talus) sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{surface de la partie du projet en zone inondable (construction et remblai)}}{\text{surface de la partie inondable des parcelles utilisées}}$$

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

3-4 - Exceptions aux interdictions générales

Dans les zones où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, certains des types de projets particuliers suivants sont autorisés lorsque les prescriptions relatives à la zone concernée le précisent:

- a) Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment aménagements internes, traitements de façades, réfection des toitures
- b) Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens:
 - Extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
 - Reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée
- c) Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées
- d) Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée:
 - Abris légers, annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que bassins et piscines non couvertes et liés à des habitations existantes. Bassins et piscines non autorisés en zone de glissement de terrain interdite à la construction
 - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité
- e) Sous réserve complémentaire que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux:
 - Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone
 - Infrastructures (notamment infrastructures de transport, de fluides, ouvrages de dépollution, aménagements hydroélectriques) et équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent
- f) Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

3-5 - Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales:

- Pour les canaux et chantournes: à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges
- Pour les fossés: à 5 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4 m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise. La marge de recul de 4 m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges et comportant une crête circulaire de largeur égale à 4 m minimum.

3-6 - Rappel du code civil sur la gestion des eaux pluviales

- Article 640 du Code Civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

- Article 641 du Code Civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Canalisation de gaz (DN600 - PMS 67,7)

La commune de Seyssuel est traversée par une canalisation de transport de gaz haute pression « Serpaize-Les Haies », de diamètre nominal DN 600 (mm) et de pression maximale en service 67,7 bars exploitée par GRT Gaz.

Cet ouvrage génère des zones de danger pour lesquels des prescriptions d'urbanisme sont définies :

- La **zone des dangers graves**, de 245 m de part et d'autre de la canalisation, correspondant aux premiers effets létaux, et dans laquelle sont proscrits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie
- La **zone des dangers très graves**, de 180 mètres de part et d'autre de la canalisation, correspondant aux effets létaux significatifs, et dans laquelle sont proscrits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

Ces zones de dangers sont représentées sur le règlement graphique (plan de zonage).

Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport de gaz naturel, il est nécessaire d'effectuer auprès de GRTGAZ une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux.

Lignes RTE

La commune de Seyssuel est concernée par trois lignes électriques :

- ligne Très Haute Tension (THT) 225 kV au nord dite n°2 Givors-Mions,
- ligne Haute Tension (HT) 63 kV au centre de la commune dite n°1 Givors-Bans-Pont-Evêque
- ligne Haute Tension (HT) 63 kV au sud dite n°1 de Estressin-Givors-Bans.

Les tracés de ces ouvrages sont représentés sur le règlement graphique (plan de zonage).

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone urbaine correspondant au centre-bourg ancien.

La zone **UB**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux extensions de l'urbanisation autour du centre ancien. Elle comprend un secteur :

- **UB1** devant respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone **UC**, zone urbaine à caractère principal d'habitation correspondant aux extensions de l'urbanisation au lieu dit Cannes, Peaufil et Bon accueil

- **UC1** devant respecter les préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation

La zone **UE**, zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante scolaire, sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

La zone **UI** est réservée à l'accueil d'activités économiques. Elle est intégralement composée des 3 secteurs suivants :

- **UIa**, à dominante d'activités artisanales
- **UIb**, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel, outre l'industrie, sont admis les bâtiments de grands volumes à destination de bureaux et d'entrepôt. Le secteur UIa correspond à la partie nord de la ZAE.
- **UIc**, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel sont admis les bâtiments de petits volumes à destination de bureaux, de commerce, et d'entrepôt. Ce secteur correspond à la partie Sud de la ZAE.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **AU**, zone à urbaniser à court ou moyen terme et réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs à dominante sportive et de loisirs, et d'espaces publics.

Elle comprend :

- un secteur **1AUh** où une hauteur plus importante est autorisée.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations agricoles.

Elle comprend :

- un secteur **Aco** identifiant les corridors écologiques.

4 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle équipée ou non, correspond à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des risques identifiés, des paysages, de leur intérêt historique, esthétique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un secteur **Nl** présentant un caractère sportif ou de loisir.
- un secteur **Np** identifiant un parc au milieu de la tache urbaine
- un secteur **Nzh** correspondant à l'identification de zones humides

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du centre bourg de la commune de Seyssuel qui se caractérise avant tout par une hauteur plus importante autorisée.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce de gros
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur d'emprise : 8 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements
- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE UA 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles. (...) Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.

b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux ; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

Pour les activités admises dans la zone (artisanat, commerces, etc...) un projet d'aménagement des abords sera exigé et les terrains seront entretenus de telle manière que l'environnement urbain ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE UA 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UA 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Non réglementé

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UA 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

*** Pour les constructions, à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement créé

- 1 place de stationnement de vélo par habitation

*** Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

*** Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 place de stationnement minimum pour 20 m² de surface de vente pour les commerces

ZONE UB

La zone UB est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du centre de la commune

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements et des activités non nuisantes.

La zone UB est en partie concernée par des risques naturels, ainsi que par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

- Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3a à 3c).

La zone UB comprend un secteur UB1 pour lequel des orientations d'aménagement sont définies et doivent être respectées.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire

à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UB1, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur d'emprise: 8 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements
- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE UB 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 7 mètres.

La hauteur des équipements publics peut être portée à 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.

b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux ; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

ARTICLE UB 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un **cours d'eau repères au titre du L151 – 23° du CU** au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). Liste d'espèces préconisées.

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UB 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

*** Pour les constructions, à usage d'habitation :**

- 2 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

*** Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement pour 230 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

ZONE UC

La zone UC est constituée de quartiers d'habitations situés sur le lieu dit Cannes, Peaufil et Bon accueil.

Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements et des activités non nuisantes.

Cette zone comprend des secteurs inconstructibles pour des raisons écologiques.

La zone UB est en partie concernée par des risques naturels, ainsi que par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

- Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3a à 3c).

La zone UC comprend un secteur UC1 pour lequel des orientations d'aménagement sont définies et doivent être respectées.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les secteurs repérés au titre du L 151-23 du CU sont inconstructibles pour des raisons écologiques.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'activités, de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Dans le secteur UC1, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur d'emprise : 8 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements
- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum pour les opérations de plus de 4 logements

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE UC 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

En bordure de la RN7, la marge de reculement à respecter est de 20 mètres à partir de l'axe de la route.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 7 mètres. La hauteur des équipements publics peut être portée à 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

- a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.
- b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux ; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

ARTICLE UC 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UC 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un **cours d'eau repères au titre du L151 – 23° du CU** au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). Liste d'espèces préconisées.

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UC 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

*** Pour les constructions, à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

*** Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements, scolaire de sport et de loisirs de la commune de Seyssuel.

La zone UE est en partie concernée par des risques naturels : se référer aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3c).

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article UE 2
- de commerce et activités de service
- des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées à l'activité, réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimale de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage ans le cadre de l'établissement d'ensembles tels que définis ci-avant, les logements peuvent ne disposer que d'accès piétons.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur d'emprise: 8 mètres
- Largeur de chaussée : 5 mètres

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE UE 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 15 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués

en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

ARTICLE UE 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UE 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Clôtures

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UE 16 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'équipement à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond aux zones d'activité économique de Seyssuel, dont le bâti est caractéristique et présente une relative hétérogénéité.

A dominante d'activités artisanales, industrielles et commerciales, la zone UI est intégralement composée de 3 secteurs qui se distinguent par le type d'activités autorisées et par la morphologie du bâti:

- **Le secteur Ula**, à vocation d'activités artisanales
- **Le secteur Ulb**, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel, outre l'industrie, sont admis les bâtiments de grands volumes à destination de bureaux et d'entrepôt. Ce secteur correspond à la partie nord de la ZAE.
- **Le secteur Ulc**, à dominante d'activités économiques diversifiées, dans lequel sont admis les bâtiments de petits volumes à destination de bureaux, de commerce, et d'entrepôt. Ce secteur correspond à la partie Sud de la ZAE.

La zone UI est en partie concernée par des risques naturels (d'inondation liés au Rhône notamment), ainsi que par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

- Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3a à 3c).

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation,
- de commerce, sauf exception indiquée à l'article UI 2
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans les secteurs **Ula** et **Ulc**, sont également interdites les constructions à destination :

- d'industrie

Dans le secteur **Ulb**, sont également interdites les constructions à destination :

- d'artisanat

Par ailleurs, sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes,
- les remblaiements de terrains autres que ceux réalisés par la Compagnie Nationale du Rhône

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Dans le secteur **Ulc**, l'extension des commerces existants dans la limite de 150m² de surface de vente.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UI 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Pour toute construction nouvelle, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes:

- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie;
- Présenter une largeur minimale de 5m ;

- Présenter une distance minimum de 3m entre la bordure de l'accès à créer et le tronc d'un arbre qui serait présent sur la voie;

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

2. Voiries

Les accès doivent être adaptés à l'opération en termes de dimensionnement et de traitement adapté à l'ensemble des usages (automobilistes, engins de livraisons, piétons et cyclistes). La chaussée circulante peut accueillir sur un seul et même espace l'ensemble des flux de déplacements, à condition que son profil et son traitement soient adaptés.

Toute voie nouvelle doit:

- Présenter une largeur initiale au moins égale à 5m en tout point de la bande de roulement;
- S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier;

Eviter les effets d'impasse et être aménagée de manière à permettre de faire aisément demi-tour notamment pour les poids lourds. En cas de desserte par les engins de collecte des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit observer un diamètre suffisant pour la manœuvre des engins.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement effectif sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable, et doit être réalisé dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex: réserves incendie, installation de surpression ...).

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

2 Assainissement

a) Eaux usées

Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, ainsi que dans les fossés et cours d'eau, est interdit.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques conformément au code de la santé publique.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques ne peuvent être rejetés au réseau d'assainissement collectif sans autorisation et doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

L'élimination pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le concessionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (parking, lotissement.), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

En zone U1c, si la nature du sol le permet (vulnérabilité de la nappe, charge polluante des sols) une gestion de l'eau à la parcelle est obligatoire. L'infiltratibilité des eaux sera à vérifier au cas par cas. A défaut, une imperméabilisation de systèmes de gestion des eaux à la parcelle sera réalisée. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, l'aménageur devra veiller à une évacuation minimale des eaux pluviales dans les réseaux de collecte, à travers l'aménagement de noues de rétention et d'infiltration, voire de bassins, au regard de la nature du sol. La solution de traitement des eaux pluviales devra être adaptée à l'occurrence des pluies, notamment exceptionnelles.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après un prétraitement réalisé selon les normes en vigueur.

3. Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.

ARTICLE UI 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

En secteur Ulc : sur une ou plusieurs limites séparatives, ou avec un retrait de 4m minimum. Toutefois, cette marge peut être réduite ou supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et assurer correctement la desserte des bâtiments.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ulb et Ulc, l'emprise au sol maximale autorisée ne peut excéder 70%.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 9 mètres.

Dans les secteur Ulb et Ulc, elle est fixée à 15 mètres maximum.

Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement (pylônes, poteaux, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique...) indispensables dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UI 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage

Toute construction nouvelle doit, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée tant par son volume que par son esthétique, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale: orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Une utilisation abusive des dispositifs d'éclairage (pour souligner les lignes du bâtiment ou de la toiture par exemple) est interdite.

Façades

Les projets devront privilégier les volumes simples et composer avec des espaces végétalisés.

Il sera recherché l'alignement des façades et le traitement harmonieux des raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu.

Lorsqu'elles sont visibles depuis les axes routiers, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les nouvelles constructions doivent utiliser de préférence des matériaux qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment, être pérennes, de qualité et de faible entretien.

Sont interdits:

- L'emploi à nu en parements de matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit (briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ...)
- L'emploi de matériaux susceptibles de provoquer des éclats ou des reflets pouvant constituer une gêne pour les habitants voisins ou les usagers des voies de circulation.

Le choix des couleurs se fera dans le respect d'une harmonie d'ensemble et de l'architecture du bâtiment. Un nuancier de couleurs doit figurer à la demande de permis de construire.

Les rejets d'eaux pluviales des terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Ouvertures

Le positionnement et le dimensionnement des baies, ainsi que les protections solaires associées, devront répondre aux objectifs d'isolation et de confort thermique. Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction.

Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Sont interdits:

- Les bardages en tôle galvanisée bruts ou en fibrociment non teinté dans la masse
- Les matériaux brillants sur les toitures-terrasse.

Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, en privilégiant des revêtements de type jardins (dallage, plantations adaptées aux toitures végétalisées...). La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation ...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Pour les toitures en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement, par une pose dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie, sauf impossibilité technique.

Clôtures

Les clôtures et les éléments entrant dans leur composition tels que murs, portails, grilles, etc... doivent présenter un aspect soigné et une cohérence d'aspect avec la construction principale.

Les clôtures ajourées, doublées d'une haie diversifiée intégrant au minimum 5 essences différentes et intégrant uniquement des essences locales arbustives (en référence à la palette végétale en annexe du présent règlement), seront préférées aux clôtures aveugles. Les clôtures avec un muret bas sont interdites.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,5 m sur rue et 2 m sur limite séparative, sauf contrainte particulière de sécurité.

Sont notamment interdits pour toute clôture visible depuis les voies de desserte:

- Les panneaux de béton ou de plastique,
- Les poteaux de ciment,
- Les grillages, sauf s'ils sont incorporés à une haie vive. Dans ce cas, ils seront de couleur foncée.

Lorsque des contraintes techniques ou de sécurité justifient la réalisation de clôtures totalement étanches, le recours au bois sera privilégié. La tôle ondulée est proscrite ainsi que toute couleur vive.

A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la visibilité doit être dégagée pour la circulation automobile.

Bâtiments et espaces annexes

Les bâtiments annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Eléments techniques:

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale ...), seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joint au dossier de demande de permis de construire.

Eclairage

Un soin particulier sera apporté aux dispositifs d'éclairage extérieurs, qui devront respecter les règles suivantes:

L'éclairage des voiries et parkings par dispositif de type candélabres devra obligatoirement être dirigé, orienté vers l'intérieur des parcelles. Les mats employés ne devront pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.

Les éclairages de façades devront être indirects.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UI 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Espaces libres

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant une composition générale largement végétalisée. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence locale, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés. Ces arbres seront de manière préférentielle regroupés en bosquets. Les haies et bosquets mono-spécifiques sont proscrits, et devront comporter un mélange d'essences.

Dispositions paysagères

Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées derrière un écran végétal.

Les parcs de stationnement (publics ou privés) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les arbres de haute tige doivent être plantés à une distance minimum de 4 mètres depuis la façade de la construction.

Les haies végétales monospécifiques sont interdites et devront intégrer au minimum 5 essences différentes; elles seront composées d'essences locales conformément en annexe du présent règlement.

ARTICLE UI 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Coefficient d'espaces verts

Pour les constructions nouvelles à destination de commerce, les parcelles doivent comporter au moins 25% d'espaces verts de pleine terre.

Pour les autres constructions nouvelles, les parcelles doivent comporter au moins 15% d'espaces verts.

Les toitures végétalisées, dont le substrat présente une épaisseur supérieure à 10 cm en extensif et à 30 cm en intensif, entrent dans le calcul des surfaces de pleine terre.

ARTICLE UI 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Clôtures

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UI 16 – STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues par le code l'urbanisme, à savoir :

- La création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- La concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;

Le nombre de places de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte de l'offre environnante déjà existante et des possibilités de mutualisation, à condition que ces possibilités soient dûment justifiées.

Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes:

- **Bureaux et services** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **Commerces** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de vente accessible au public ;
- **Artisanat, Industrie et entrepôts** : 1 place par 200 m² de surface de plancher;
- **Services publics ou d'intérêt collectif et habitations de type résidences services et foyers** : en fonction des besoins.

Un local directement accessible et aménagé aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos et équipé de dispositifs scellés (permettant d'attacher les vélos) doit être prévu, d'une superficie minimale de 4 m².

Pour les livraisons, les manœuvres et le stationnement des véhicules assurant ces livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques. Pour les établissements recevant ou générant un important flux de livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, de déchargement et de manutention devront être aménagés sur la parcelle: sont particulièrement concernés les commerces, les entrepôts et certaines activités artisanales et industrielles. Les emplacements prévus devront être fournis à l'appui du dépôt de permis de construire.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

Elle comprend :

- un secteur **1AUh** pour lequel une hauteur plus importante est autorisée.

La zone 1AU est en partie concernée par des risques naturels : se référer aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3c).

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce
- d'industrie
- d'entrepôt

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit s'inscrire dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.
- Il doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies pour cette zone par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

De plus, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les constructions à usage d'activités, de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les installations et travaux divers sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2 mètres de chaque côté.

2. Voiries

La création de voies publique ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions minimales suivantes :

- Largeur d'emprise : 8 mètres minimum
- Largeur de chaussée : 5 mètres minimum

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toutes construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations règlementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sont obligatoirement enterrés

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même propriété (ou plusieurs propriétés liés par un acte authentique) doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieurs à 4 mètres.

Dans le cas de murs aveugles cette distance peut être égale à la moitié de la plus grande hauteur et jamais inférieurs à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée en rive basse de toiture est de 9 mètres.

La hauteur des équipements publics peut être portée à 12 mètres.

Dans le secteur 1AUh, la hauteur maximale pour toutes les constructions, mesurée en rive basse de toiture, est de 12 mètres.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grillages ou de grilles perméables à la faune (maillage large, soudées ou nouées). Les panneaux rigides présenteront un espace minimum de 10 cm entre le sol et le bas de la clôture.

Pour les clôtures maçonnées ou grillagées, des ouvertures de 15 cm x 15 cm seront réalisées au niveau du sol, tous les 5 mètres, non grillagées.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

a) La totalité de la surface non construite de la parcelle est traitée en jardins engazonnés ou potagers en dehors des aires de circulation.

b) Dans les opérations ou ensembles d'habitations, tous les espaces non construits doivent être aménagés en jardins engazonnés, plantés ou espaces libres dallés, pavés ou sablés.

Dans tout lotissement égal ou supérieur à 10.000 m², il sera imposé un espace vert commun - comportant éventuellement une aire de jeux ; l'espace ainsi exigé devra atteindre 15 % de la surface de l'opération.

Pour les activités admises dans la zone un projet d'aménagement des abords sera exigé et les terrains seront entretenus de telle manière que l'environnement urbain ne s'en trouve pas altéré.

ARTICLE 1AU 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Clôtures

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AU 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

*** Pour les constructions, à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

*** Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement pour 230 m² de surface de plancher de l'immeuble destiné aux bureaux.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un espace pour le stationnement de vélo

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend le secteur **Aco** qui est concerné par les corridors écologiques.

La zone A est en partie concernée par des risques naturels, ainsi que par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz

- Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3a à 3c).

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article A 2
- de commerce et d'activité de service, sauf exceptions indiquées à l'article A 2
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, sauf dans le cas du camping « à la ferme »
- Les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur **Aco** :

- Toute construction nouvelle est interdite.

Les secteurs repérés au titre du L 151-23 du CU sont inconstructibles pour des raisons écologiques.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont pas admises que s'ils respectent les conditions ci après.

- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle, agricole et paysagère du milieu.

Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions, réhabilitations et extensions de **bâtiments à usage d'habitation**, ainsi que leurs annexes (abris de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient intégrées ou attenantes au bâtiment agricole
- Les constructions destinées à une **activité artisanale** : locaux de transformation et de conditionnement, point de vente et de dégustation des produits provenant de l'exploitation.
- Les constructions vouées à l'**hébergement hôtelier et touristique**. Toute installation de tourisme à la ferme doit être complémentaire et accessoire à une exploitation agricole.

Sont également autorisés les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les **extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants**, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m², à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - que l'emprise au sol après travaux n'excède pas 200 m².
- Les **annexes aux habitations existantes** (hors piscines), à condition :
 - d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation
 - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) n'excède pas 45 m².

Par ailleurs, est autorisé :

- Le **changement de destination des bâtiments** ou parties de bâtiment **repérés sur les plans de zonage**, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales, pour un usage d'habitation et dans la limite de 200 m² maximum.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151 - 19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. De plus, le permis de démolir est exigé.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

La création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

	Voies urbaines destinées à être classées dans la voie publique	Chemins ruraux ou voies privées communes à plusieurs fonds
Largeur minimale d'emprise	8m	6m
Largeur minimale de chaussée	5m	4m

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

En tous les cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le futur réseau envisagé, dans le cadre des lois et dispositions en vigueur, le bénéficiaire de cette disposition est alors tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors qu'il est construit et doit satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE A 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

En bordure de la RN7, la marge de reculement à respecter est de 20 mètres à partir de l'axe de la route.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

Dans le cas où la limite séparative est contigüe à une zone d'habitation (U et AU) les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 20mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur pour les bâtiments agricoles et d'équipement est limitée à 12 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur pour les bâtiments d'habitations est limitée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes liées à des bâtiments d'habitation est limitée à 4 m, mesurée à l'égout du toit.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures, autre que celles à usage agricole, devront être à caractère végétal et plantées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. Les clôtures maçonnées et les murs de soubassements sont interdits.

Les clôtures à usage agricole présenteront un espace minimum de 15 cm entre le sol et le bas de la clôture.

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un **cours d'eau repères au titre du L151 – 23° du CU** au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant

l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). (Voir annexe 1 pour la liste d'espèces préconisées).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE A 16 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

*** Pour les constructions, à usage d'habitation :**

- 2 place de stationnement par logement créé
- 1 place de stationnement de vélo par habitation

Pour les autres constructions, et notamment agricoles, le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions ou exploitations et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et du paysage.

Elle comprend :

- Le secteur **Np** correspondant à une zone de Parc
- Le secteur **Nzh** correspondant à la zone humide
- Le secteur **Nl** correspondant au site sportif et de loisir de Cayenne

La zone UB est en partie concernée par des risques naturels, ainsi que par les zones de danger générées par le passage d'une canalisation de gaz :

- Se reporter aux dispositions générales du présent règlement ainsi qu'au règlement graphique (pièce 3a à 3c).

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la **zone N**, sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière,
- d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article N 2
- de commerce et d'activité de service
- d'équipement d'intérêt collectif et services publics, sauf exceptions :
 - des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - des équipements sportifs en **secteur Nl** : se reporter à l'article N 2
 - des équipements et services nécessaires à l'usage du parc en **secteur Np** : se reporter à l'article N 2
- des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires

Par ailleurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping
- les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, **dans le secteur Nzh**, il est interdit :

- Toutes constructions ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
- Le drainage et l'assèchement du sol de la zone humide
- L'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Les secteurs repérés au titre du L 151-23 du CU sont inconstructibles pour des raisons écologiques.

Pour les secteurs concernés par les zones de danger générées par le passage de la canalisation de gaz (voir zonage : pièce 3a) : se référer à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les **extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants**, dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m², à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
 - que l'emprise au sol après travaux n'excède pas 200 m².
- Les **dépendances aux habitations existantes**, à condition :
 - d'être situées dans un rayon de 50 mètres par rapport à l'habitation
 - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) n'excède pas 45 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

Par ailleurs, est autorisé :

- Le **changement de destination des bâtiments** ou parties de bâtiment **repérés sur les plans de zonage**, sous réserve de préservation des caractéristiques architecturales, pour un usage d'activité et dans la limite de 200 m² maximum.

Dans le secteur NI, sont autorisées les occupations et utilisation du sol nécessaires aux activités sportives et de loisirs dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Np, sont autorisées les occupations et utilisation du sol nécessaires à l'usage du parc urbain.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique.

La création de voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

	Voies urbaines destinées à être classées dans la voie publique	Chemins ruraux ou voies privées communes à plusieurs fonds
Largeur minimale d'emprise	8m	6m
Largeur minimale de chaussée	5m	4m

Les accès automobiles devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement. La longueur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 2m de chaque côté.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe à proximité, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute opération requérant une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans cas, l'assainissement individuel est autorisé. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, puits perdus, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques. Elles ne sont pas non plus systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics.

- Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être admis, après rétention et à débit limité, l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

3. Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone est subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils sont enterrés.

Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être strictement limités.

ARTICLE N 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

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

Toute construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Les piscines et annexes de moins de 3,50 mètres de hauteur

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur pour les bâtiments d'équipement est limitée à 15 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur pour les bâtiments d'habitations est limitée à 7 mètres, mesurée à l'égout du toit.

La hauteur des annexes liées à des bâtiments d'habitation est limitée à 4 m, mesurée à l'égout du toit.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLOTURES

Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

Aspect

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présente : une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites

Enduits et couleurs

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de murs, etc... ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses et plots de ciment.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. Les enduits devront respecter les couleurs proposées par le nuancier en mairie.

Les murs en pierre de taille de qualité (blocs taillés disposés en assise régulière), ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres; les joints en saillie sont interdits.

Les façades pourront présenter l'aspect bardage-bois.

Toiture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes.

Les couvertures doivent être d'une coloration dans les tons rouge, bruns, et rouge marrons.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (Chiens assis, jacobines, etc)

Les pentes des toitures auront pour minimum 30 % et pour maximum 60 %.

La toiture des constructions annexes accolées sera réalisée de la même façon que celle du bâtiment principal.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Toiture végétalisée
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

Clôtures

La clôture n'est pas obligatoire. Si elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées de haies d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage. Les clôtures maçonnées et les murs de soubassements sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1m50 en limite du domaine public.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m00 en limite séparative.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol).

Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles et à usage d'activité

Rappel des prescriptions générales

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 le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés....

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles, la pente de toit est fixée à 20% minimum.

RECHERCHE ARCHITECTURALE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

RECHERCHE ARCHITECTURALE

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'eau pluviale pourra être récupérée, stockée dans des bacs et utilisée à toute fin d'arrosage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les espaces boisés existants indiqués aux plans N°3 par un quadrillage sont classés à conserver et à protéger. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE N 15 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, une haie ou la ripisylve d'un cours d'eau repères **au titre du L151 – 23° du CU** au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès

Concernant plus spécifiquement les haies, en cas d'intervention détruisant un de ces éléments (abattage partiel) une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en comprenant plusieurs strates (une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise). (Voir annexe 1 pour la liste d'espèces préconisées).

Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès. Dans le cas où un terrain est concerné par un bosquet, une haie ou de la ripisylve, figurant au plan de zonage au titre du L151 – 23° du CU, les constructions, ouvrages et travaux situés à proximité sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de ce bosquet, de cette haie ou de la ripisylve.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE N 16 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations et installations autorisées de tout type doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE VI – ANNEXE

ANNEXE 1 : LISTE D'ESPECES PRECONISEES

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Houx - Aubépine - Viorne aubier	- Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) -

