

Département de la Drôme

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n°2 :
Règlement - Extrait

- Zone Ub

- Création de la zone 1AU – Le Bellangeon

Dossier de notification aux personnes publiques associées

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant aux extensions progressives du bourg, dans la continuité des centralités anciennes.

Elle comprend un secteur à vocation principale d'habitat correspondant au hameau des Epars, classé en UBa. Ce secteur, éloigné des services et des équipements, est destiné à accueillir une urbanisation maîtrisée en termes de densité.

Une partie de ce secteur est classée UBn, car il relève d'un assainissement individuel (quartier du Chaffal)

Une partie de la zone UB est concernée :

- par le **risque inondation** : zone B, R1, R2 et R3.
- par le **périmètre d'effets irréversibles**, sans protection complémentaire, de part et d'autre de la **canalisation de transport de propylène** (350 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)¹.
- Par une **servitude établie au titre de l'article L.151-41** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.
- **Dans les secteurs soumis à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme** et identifiés sur le document graphique comme servitudes de projet sont interdits :
 - Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 30m² de surface de plancher ;
 - Les extensions supérieures à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes.
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
 - La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - La création de sous-sol.
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits :
 - Les nouvelles constructions en dehors de garages.
 - Les extensions supérieures à 20 m² des constructions existantes.
 - En plus, en zone inondable R1, R2 et R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

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

- **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins :
 - Les garages dont la surface sera limitée à 20 m².
 - Les extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
 - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
 - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

¹ Dans ce périmètre, le transporteur doit être informé des projets de constructions ou d'aménagement en amont afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- **EN ZONE INONDABLE B :**
- ▶ Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).
 - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

▪ **EN ZONE INONDABLE R1, R2 ET R3 :**

Sont autorisées à condition :

- ▶ Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- ▶ Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
 - L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher.
 - professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.

- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
 - **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **2,30 mètres pour le secteur R1.**
 - **1,20 mètre pour le secteur R2,**
 - **0,70 mètre pour le secteur R3.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
 - **SONT EGALEMENT REGLEMENTES DANS LE RESPECT DES REGLES CI-DESSUS ET POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :**
 - La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
 - Les opérations de plus de 8 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat : L'opérateur devra réaliser 20 % de logements sociaux.
 - Les bâtiments annexes à condition d'être rattachés à une construction existante sur l'unité foncière.
 - Les constructions à usage d'activité commerciale, d'artisanat, de bureaux aux conditions suivantes :
 - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
 - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique
 - Les entrepôts à condition d'être complémentaire d'une activité existante.
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- ~~Dans les secteurs soumis à l'article 151-41 du code de l'urbanisme et identifiés sur le document graphique comme servitudes de projet sont admis :~~
- ~~• Les constructions ou installations d'une superficie inférieure ou égale à 30m² de surface de plancher ;~~
 - ~~• les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions,~~
 - ~~• l'extension limitée à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes~~

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

- En secteur UBn :

En l'absence, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↳ *Rappel du code civil dans les dispositions générales*

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain dans le cadre de la réglementation en vigueur et conformément aux avis des services techniques intéressés.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

- Les constructions doivent respecter :
 - un recul minimum **de 5 mètres** de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...
 - Les accès automobiles devront respecter un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies.
 - **Un recul de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord, compté à partir de la limite de l'espace public.**

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas d'une composition urbaine cohérente :
 - le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...), le long d'un sentier ou chemin piéton où la construction pourra s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 2 mètres minimum.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...) où l'implantation à l'alignement est autorisée.

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

Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

Règles générales

- Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres
 $H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$
- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre de deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement et de sécurité.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En zone B, R1, R2 et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

Hors risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :

- **En zone UB :**
L'emprise au sol des constructions à usage d'activités est de 50% maximum de la parcelle classée en zone UB.
- **En secteurs UBa et UBan :**
L'emprise au sol totale (constructions principales + annexes) est limitée à 20%. Dans le cas où l'emprise au sol serait déjà entièrement consommée à la date d'approbation du PLU, une seule extension ou annexe est autorisée dans la limite de 20 m².

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Règle

- **En secteur UBa et UBan :**
 - La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres au faitage (soit R+1+combles aménageables).
 - En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 8 mètres à l'acrotère.
- **En zone UB :**
 - La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 14 mètres au faitage (soit R+2+combles aménageables). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 12 mètres au faitage.

- **Dans l'ensemble de la zone,**
 - La hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'acrotère.
 - Les extensions de bâtiments sont autorisées dans la limite de hauteur du bâtiment existant.
- **Dépassement**
Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :
 - pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas de reconstruction ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- DISPOSITIONS GENERALES

a) Rappels :

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique.
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- En zone inondable : La création de sous-sols est interdite.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire

Les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux. (Fig. 1)

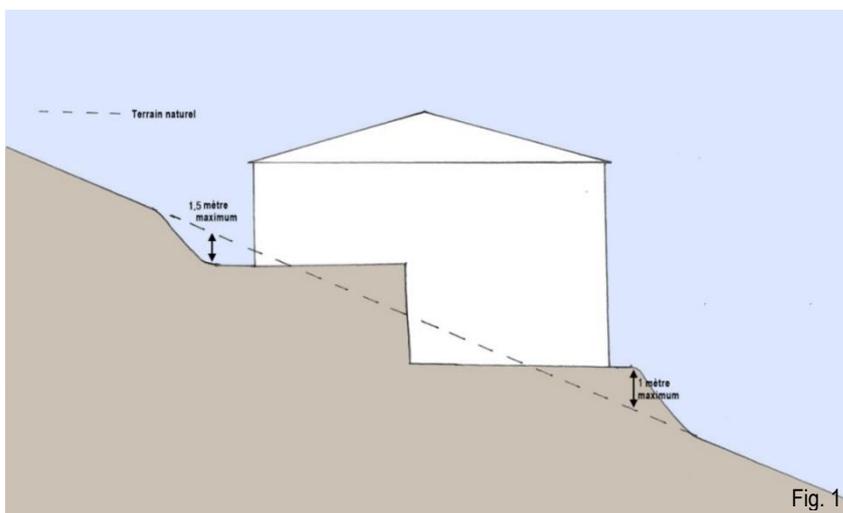
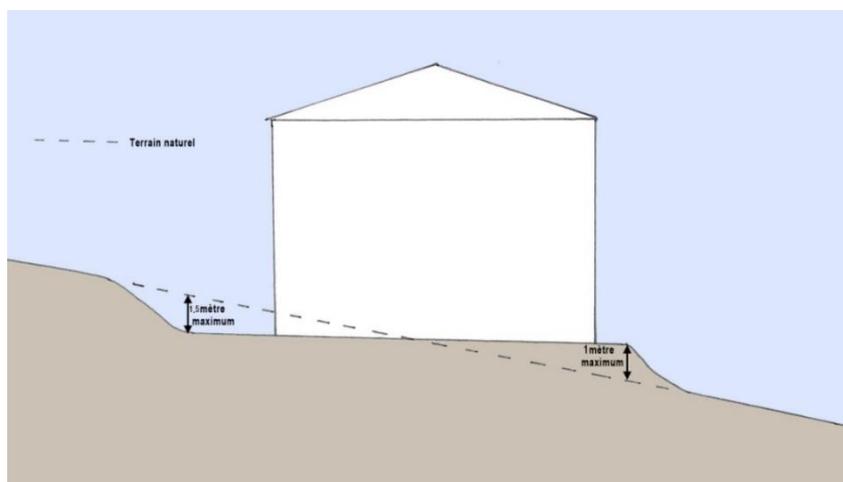


Fig. 1

c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig. 2)
- Les constructions en rondins sont interdites

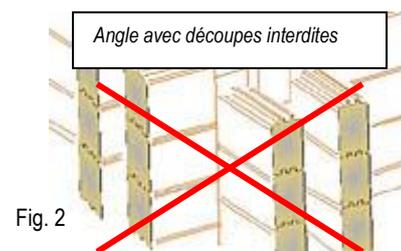


Fig. 2

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES**a) Les constructions devront respecter les principes suivants :****▪ Façades :**

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, bois, verre, ...)

▪ Toitures :

- les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les toitures à un pan sont autorisées pour les appentis et vérandas accolés à la construction ;
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et la multiplicité des lignes de faîtage sera évitée.
- les débords de toit sont obligatoires sauf :
 - sur les façades implantées en limite séparative.
 - Sur les formes d'architecture moderne.
 Ils seront de 0,30 m min.
- des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales (ex : toits terrasses), d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale. Dans ce cas, les matériaux et couleurs de couverture doivent s'intégrer dans les teintes de l'environnement immédiat.
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teinté dans leur masse.
- une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises,...)
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

▪ Ouvertures :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig. 3)

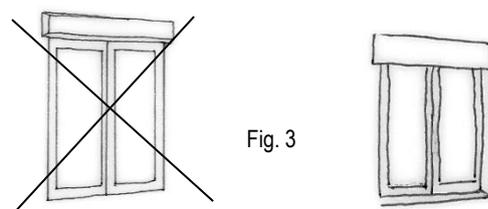


Fig. 3

b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus,

sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

c) Teintes et couleurs :

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale

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

Exceptions :

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), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle, de manière à n'être que peu ou pas visible.

e) Clôtures**En zone inondable :**

Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

Hors zone inondable :

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels

Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le risque inondation indiqués au document graphique, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs bahut de 0,6 à 1 m, surmontés d'éléments à clairevoie, le tout n'excédant pas 1,80 m.
 - soit d'une haie végétale mixte, composé d'essences caduques et persistantes.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1 mètre sont autorisés :
 - en cas de reconstruction, de réhabilitation de clôtures existantes dépassant déjà cette limite dans le respect de la hauteur initiale
 - en cas de prolongement d'une clôture existante dépassant déjà cette limite sur la propriété dans le respect de la hauteur initiale.
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines. Des ouvertures décoratives pourront être proposées à condition de respecter les proportions de la clôture.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

f) Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**12-1-**

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application des articles L.151-34 et L.151-25 du code de l'urbanisme (extrait) :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, où il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

12-2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12-3- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

- 1) **Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place minimum à réaliser est fonction de la taille du logement :
 - 1 place de stationnement minimum jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 100m²,
 - 2 places de stationnement minimum au-delà d'une surface de plancher de 100m².

En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

2) Equipement

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.

3) Stationnement des deux roues :

Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Les dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en œuvre.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.
- En secteurs UBa et UBan : 40% de la parcelle doit être aménagé en espace vert
- En zone UB : 40% de la parcelle doit être aménagé en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

Gestion des eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU – LE BELLANGEON

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble. Il convient de se référer à l'OAP.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le **risque inondation** : zone B et R3.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières,
 - Les constructions à destination d'activités industrielles,
 - Les commerces
 - Les hôtels, entrepôts, bureaux et artisanat.
 - Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
 - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
 - La création de sous-sol.
 - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
 - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (La Veuze), sont interdits : Les nouvelles constructions en dehors de garages et des piscines.
 - En plus, en zone inondable R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

Article 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins :
 - Les garages dont la surface sera limitée à 20 m².
 - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
 - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
 - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
 - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
 - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

▪ EN ZONE INONDABLE B :

- ▶ Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
 - La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
 - professionnel (artisanal).
 - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal).
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
 - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
 - La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
 - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
 - **0,70 mètre pour la zone B.**
 - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

▪ EN ZONE INONDABLE R3 :

Sont autorisées à condition :

- ▶ Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- ▶ Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.

▪ REGLES GENERALES :

1 - Conditions générales :

- Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.
- Les occupations et utilisation **doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
 - **15% de logements sociaux maximum à réaliser au sein de la zone,**

2 - En plus, sont autorisées sous condition particulières :

- a) Les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :
 - à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble,
 - pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations.
- b) L'extension des constructions existantes, à condition ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

3.2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

3.3. Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les cheminements devront à minima mesurer 2 m de large.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2.- Assainissement

a) Eaux Usées :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sous réserve que la perméabilité des terrains soit suffisante. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↳ *Rappel du code civil dans les dispositions générales*

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles, caniveaux, noues, ... selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

c) Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

4.3. - Techniques alternatives

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront être soit installés dans un bâtiment ou dissimulés par des plantations.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

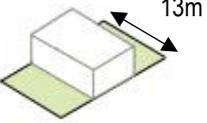
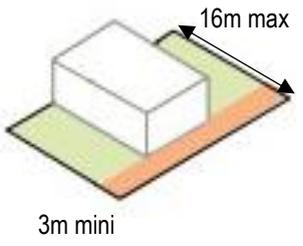
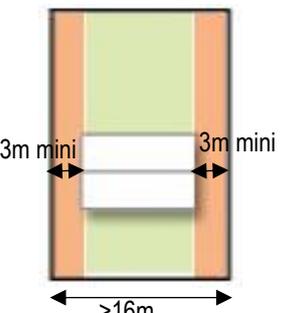
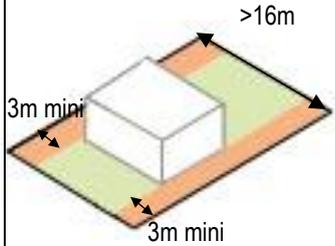
- En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone 1AU s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet
- La zone 1AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.
- Les constructions doivent être implantées à 5m de l'axe des voies
- Le long des chemins piétons (lorsqu'ils ne sont pas associés à une voirie) : retrait de 2 m mini des limites des emprises publiques est exigé pour toutes les constructions.
- Les façades aveugles sont interdites sur rue.
- Un recul des limites de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

- En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le règlement de la zone 1AU s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet. La règle suivante s'applique donc à chaque lot.

L'implantation des constructions dépend de la largeur des parcelles :

Largeur sur rue des parcelles	Recul par rapport aux limites séparatives	Croquis en plan	Croquis en 3D
Inférieure ou égale à 13m	Implantation sur une ou deux limites séparatives (Avec en cas de recul un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m)		
Entre 13m et 16m inclus	Implantation sur une des deux limites séparatives avec obligation par rapport à l'autre limite latérale Retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m		
Supérieure à 16m	Implantation possible sur 1 limite séparative ou en retrait des deux limites Retrait au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieur à 3m		

- Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**En zone B et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :**

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m².
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².

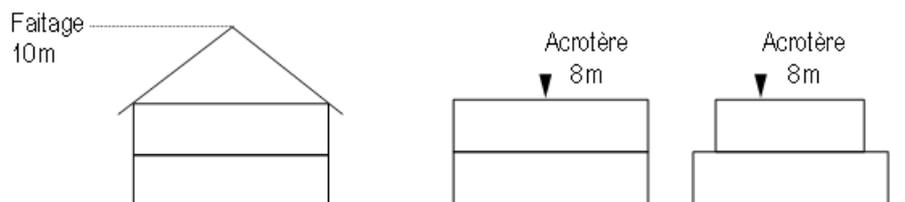
ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS▪ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

▪ Règle

- La hauteur d'une construction est de 10m au faîtage (soit R+1+combles aménageables).
En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 8 mètres à l'acrotère.

Schémas de principe des hauteurs :

**Dans l'ensemble de la zone,**

- Les hauteurs maximales pourront être augmentées de la différence de hauteur liée à la surélévation du premier habitable exigée du fait du risque inondation (côte de référence).
- La hauteur des bâtiments annexes isolés de la construction principale est limitée à 4,5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère.

▪ Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - DISPOSITIONS GENERALES****a) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

b) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig.1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

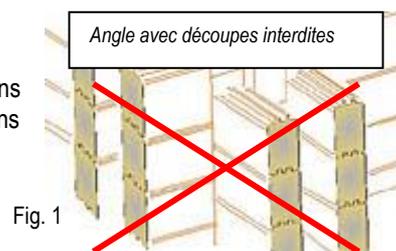


Fig. 1

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES**▪ Façades :**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)

▪ Toitures :

- Les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- Les débords de toit sont obligatoires sauf :
 - Sur les façades implantées en limite séparative.
 - Sur les formes d'architecture moderne.
 Ils seront de 0,30 m min.
- Des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales, d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- Les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement immédiat.

▪ Ouvertures :

- Les volets roulants seront posés de façon que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig.2)

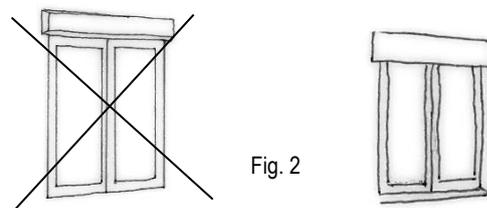


Fig. 2

▪ Bâtiments annexes isolés de la construction principale

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

Exceptions :

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées au bâtiment.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

▪ Clôtures

- Les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut. Elles peuvent être composées :
 - D'un simple grillage rigide,
 - Et / ou d'une haie végétale

Les haies monovégétales sont interdites. Une haie végétale mixte doit être mise en place avec 3 essences minimum, composée d'essences caduques et persistantes.

▪ Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
 - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

- Le stationnement sur les espaces communs devra présenter des revêtements perméables (graviers, pavés à joints creux, sable ou enherbés) – liste non exhaustive

Illustrations :



Pavé à joints creux



Pavé à joints



Dalles enherbées

- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :

1) **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement min. devra être prévues sur la parcelle
En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

2) Equipement

Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m² de surface de plancher est exigé.

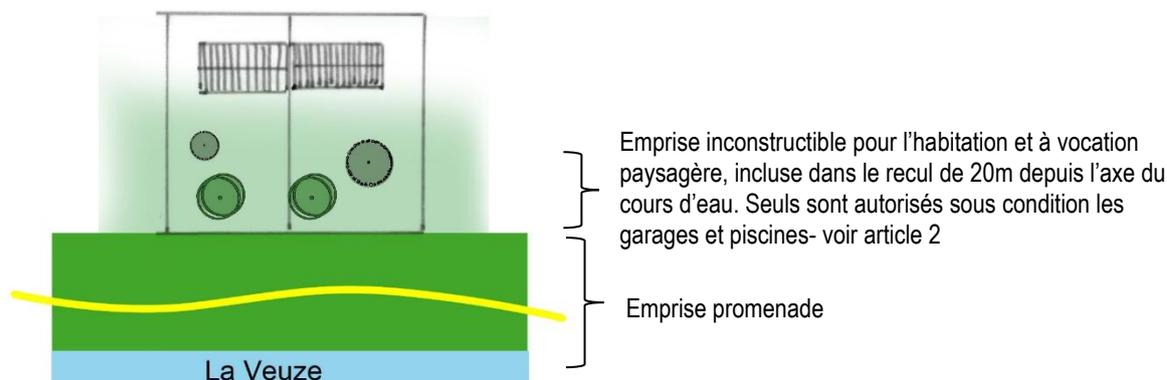
- Stationnement des deux roues :**

Il est exigé un emplacement de 2m² pour 100m² de surface de plancher pour les équipements publics et les installations collectives.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m², il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- 40% de la parcelle doit être aménagée en espace vert de pleine terre permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies monovégétales sont interdites.
- Le long de la Veuze :
Préserver les berges de la Veuze et sa ripisylve en interdisant les constructions à proximité immédiate.
Quel que soit la forme urbaine finale du projet, une zone verte doit être maintenue côté Veuze

Illustration schématique :



ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Néant.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'isolation par l'intérieur sera favorisée.

En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

▪ Gestion des eaux pluviales :

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.