



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT



Plan local d'urbanisme :

- Mise en révision du POS par délibération en Conseil Municipal du 1er Décembre 2011, complétée par délibération du Conseil Municipal du 4 Octobre 2012
- Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juillet 2015

- Approbation du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juillet 2016
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juillet 2016

Révisions et modifications :

-
-

Fichier : R:\DOSSIERS\3904.7\APPROBATION\PLANS\3904.7-PG.dwg



Bureau d'études REALITES

34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 23 01 85

E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

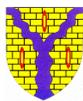


SOMMAIRE

Sommaire	1
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	14
Règlement de la zone UB.....	15
Règlement de la zone UC.....	22
Règlement de la zone UH	28
Règlement de la zone UI	34
Règlement de la zone UE	42
Règlement de la zone UL	47
Règlement de la zone UT	51
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	56
Règlement de la zone 1Aub.....	57
Règlement de la zone 1Auc	62
Règlement de la zone 1AUI.....	68
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
Règlement de la zone Agricole.....	77
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	84
Règlement de la zone Naturelle.....	85
Annexes.....	91
Liste d'essences recommandées par le Conseil Général.....	92
Liste des changements de destination	93
GLOSSAIRE.....	94



TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Denis-de-Cabanne.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

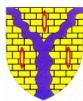
- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme (devenu L424-1 du CU).
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaires et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilités publiques.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.



DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UB, UB1, UB_i, UC, UH, UL, UL_i, UE, UE_i, UI, UT**

(articles R.123.4 – R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUB, 1AUc, 1AUI**

(articles R.123.4 – R.123-6)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Ai, Ap, Api**

(articles R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, Ni, NLi**

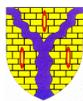
(articles R.123.4 - R.123.8)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L-123-1.9 du Code de l'Urbanisme (devenu L152-3 du CU) : « Les règles et servitudes définies par le Plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes... »

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.



DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut-être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation,...).

DG 6 – NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Saint-Denis-de-Cabanne s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

DG 7 – PERMIS DE DEMOLIR

Toutes les zones du PLU sont soumises au permis de démolir, en application des articles L421-3 et R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme (devenu L151-19° du CU) sont soumis aux permis de démolir.

DG 8 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

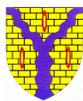
Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'au limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.



Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des limites d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Classement de la route	Habitations	Autres constructions
D 122	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
D 48	Réseau d'intérêt local	15 m	15 m
D 487	Réseau d'intérêt local	15m	15 m
D 4	Route à grande circulation	75 m si application loi Barnier 35 m si dérogation à la loi Barnier	75 m si application loi Barnier 25 m si dérogation à la loi Barnier

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

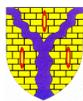
Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Extensions de bâtiments existants :



Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

DG 10 – ZONE INONDABLE

La commune est concernée par le Plan de prévention des Risques naturels d'Inondation du Sornin, valant servitudes d'utilité publique (se reporter aux pièces 11 et 12 du PLU).

Le périmètre concerné par le plan du PPRN est reporté sur le plan de zonage par un indice « i » des zones impactées. Dans les zones concernées, il est nécessaire de se référer au règlement et au plan de zonage du PPRNPI présent dans la liste des servitudes d'utilité publiques.

DG 11 – NUANCIER DE COULEURS DE FAÇADES

Les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous ou des couleurs équivalentes, à l'exception des zones UE, UI et AUI. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs des façades, elles sont également disponibles en mairie :

Nuancier de couleurs de façade autorisées :

Gamme parexlanko, ou équivalence :

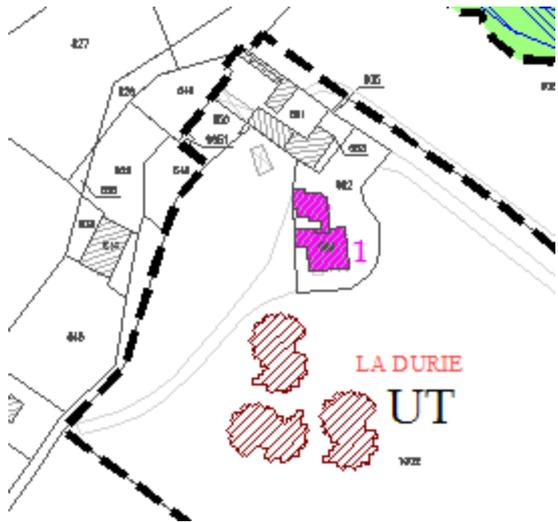


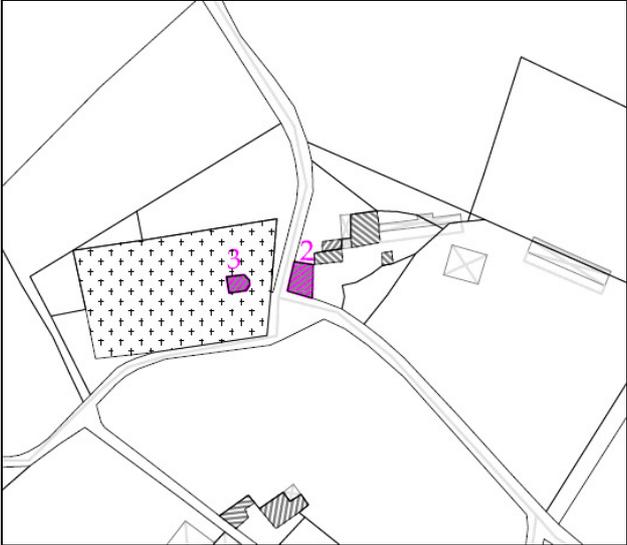
Gamme Weber ou équivalence :

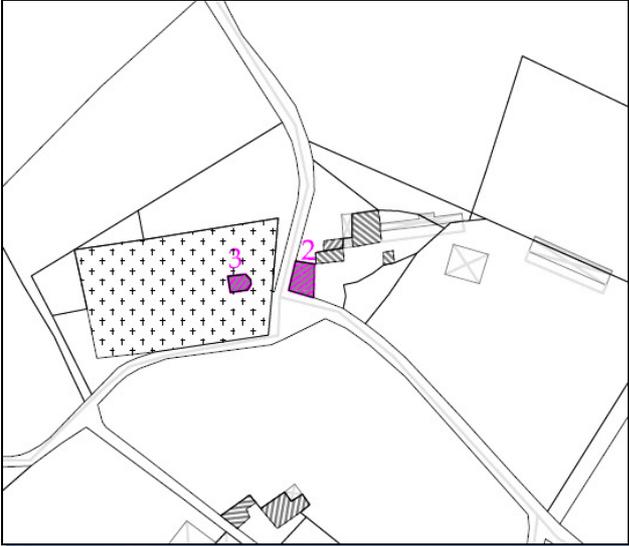


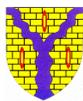
20% maximum de la surface des façades, notamment les soubassements et les encadrements, pourront être traités dans un ton, une teinte différente du reste de la façade, tout en restant dans le nuancier défini.

DG 12 – LISTE DES ELEMENTS BATIS ET NON BATIS REMARQUABLES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III.2° DU CODE DE L'URBANISME (DEVENU L151-19 DU CU)

1 Le Château de la Durie	
Localisation/identification	Qualification
  <p>Localisation : Situé au cœur du Domaine de la Durie, au Nord du bourg de Saint-Denis-de-Cabanne.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Élément arboré <input checked="" type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input checked="" type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> <p>Le Château de la Durie fait partie du patrimoine de Saint-Denis-de-Cabanne, de part son aspect architectural remarquable et sa visibilité, depuis les principaux axes de communications. Il présente donc un fort enjeu paysager.</p> <p>Le domaine accueille également un parc arboré, qui participe à l'environnement du domaine.</p> <p>PRESCRIPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la visibilité de l'élément - Maintien de l'ordonnancement des façades

2 Ferme traditionnelle	
Localisation/identification	Qualification
  <p>Localisation : Situé au vieux bourg de Saint-Denis-de-Cabanne, en face du cimetière</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Élément arboré <input type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> <p>Il s'agit d'une ferme traditionnelle, présentant des caractéristiques architecturales et patrimoniales qui participent à l'identité rurale du territoire.</p> <p>PRESCRIPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de l'ordonnancement des façades visibles depuis les voies - Conserver la structure et la forme du bâtiment

3 Chapelle du cimetière	
Localisation/identification	Qualification
  <p>Localisation : Situé au vieux bourg de Saint-Denis-de-Cabanne, au sein du cimetière</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Architecture <input checked="" type="checkbox"/> - Élément arboré <input type="checkbox"/> - Séquence architecturale <input type="checkbox"/> - Paysage / Site <input type="checkbox"/> - Espace public <input type="checkbox"/> - Motif historique <input type="checkbox"/> - Motif culturel <input checked="" type="checkbox"/> - Motif écologique <input type="checkbox"/> <p>Il s'agit d'une chapelle traditionnelle représentant le symbole historique du vieux bourg de Saint-Denis-de-Cabanne.</p> <p>PRESCRIPTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la visibilité de l'élément depuis le chemin de Saint-Denis-de-Cabanne - Préservation et mise en valeur du clocher.



DG 13 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans les secteurs concernés par un périmètre de protection de captage (se référer aux pièces n°11 et 12 du dossier), les eaux pluviales susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant leur rejet au milieu naturel.

Les prescriptions suivantes sont issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Saint-Denis-de-Cabanne. Tout projet devra être conforme aux prescriptions de ce document dans son intégralité.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones U et AU du présent règlement.

Pour les projets individuels, présentant une surface construite¹ (ou bâtie) supérieure à 100m² et inférieure à 300 m² :

Dans le cadre de projets individuels, il est exigé une récupération et, soit une infiltration, soit une rétention des eaux de toiture uniquement.

Les eaux de voirie, de parking, de drainage, et de terrasse une fois collectées, sont collectées et évacuées vers le milieu naturel par défaut vers un réseau séparatif d'eaux pluviales et en dernier ressort vers un réseau unitaire (sous réserve d'accord de la collectivité).

- Récupération des eaux pluviales :

Le dispositif de récupération des eaux pluviales de toiture doit présenter un volume minimal de 0.2m³ par tranche de 10 m² de toiture, dans la limite de 10 m³. Ce volume peut être augmenté selon les besoins de l'aménageur.

- Infiltration :

L'infiltration des eaux pluviales est conseillée et déterminée en fonction de la capacité d'absorption du sol.

- Rétention :

Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera composé d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0.3m³ par tranche de 10 m² de toiture devra être mise en œuvre en complément du dispositif de récupération. Il sera équipé d'un orifice de régulation de 25 mm environ permettant l'évacuation des eaux à un débit de fuite de 2l/s maximum quel que soit la surface du projet. Dans le cas d'un projet individuel s'inscrivant dans un projet d'ensemble prévoyant un ouvrage de rétention collectif correctement dimensionné, l'aménageur pourra être dispensé d'un ouvrage de rétention.

- Rejet :

Le rejet des eaux pluviales post régulation s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif et sur autorisation dans le réseau unitaire.

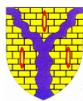
Pour les opérations d'ensemble, présentant une surface construite² (ou bâtie) supérieure à 300 m² :

Dans le cadre d'opérations d'ensembles, il est exigé une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de la surface aménagée (toitures, espaces verts, voirie, trottoirs, etc...). Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, les eaux pluviales issues du bassin versant amont seront à gérer.

- Récupération des eaux pluviales :

¹ Correspond à l'emprise au sol occupée par les bâtiments, les voiries et toutes les surfaces imperméabilisées du projet

² Correspond à l'emprise au sol occupée par les bâtiments, les voiries et toutes les surfaces imperméabilisées du projet



Le dispositif de récupération des eaux pluviales de toiture doit présenter un volume minimal de 0.2m³ par tranche de 10m² de toiture, dans la limite de 10 m³. Ce volume peut être augmenté selon les besoins de l'aménageur.

- Infiltration :

L'infiltration des eaux pluviales est conseillée et déterminée en fonction de la capacité d'absorption du sol.

- Rétention :

Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera composé d'un ouvrage de rétention/régulation dimensionné pour l'occurrence trentennale et présentant un débit maximal de 3l/s.ha avec un minimum de 2l/s. Il devra être mis en œuvre en complément du dispositif de récupération.

- Rejet :

Le rejet des eaux pluviales post régulation s'effectuera en priorité dans le milieu naturel, le cas échéant dans le réseau d'eaux pluviales collectif et sur autorisation dans le réseau unitaire.

DG 14 – PERIMETRES DE LA CANALISATION DE GAZ ET DES BANDES D'EFFET IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11.B DU CODE DE L'URBANISME

La commune est traversée par une canalisation de gaz. Toute construction ou demande d'autorisation située dans le périmètre des bandes d'effet reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11.b sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

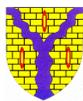
Distance des différentes bandes d'effet :

Canalisations	DN	PMS bar	Distance Zone de dangers très graves en mètres ELS	Distance Zone de dangers graves en mètres PEL	Distance Zone de dangers significatifs en mètres IRE
Bois Lagrange/Perreux CL 27	200	67.7	35	55	70



TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant au centre bourg de Saint-Denis-de-Cabanne et aux quartiers accueillant une mixité de fonctions et/ou une densité plus importante que les autres quartiers.

Les secteurs indicés « i » sont concernées par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Sornin en vigueur (se référer aux dispositions générales n°10).

La zone UB sur le centre bourg est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

La zone UB comporte un sous-secteur UB1, correspondant à un cœur d'îlot spécifique. La zone UB1 est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

Les zones UB et UB1 sont en partie affectées par un périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'article 20 de l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°11 et 12 du dossier).

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

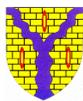
ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

En zone UB :

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de camping car
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-II.5° du Code de l'Urbanisme (devenu L151-11 du CU)
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (devenu L151-19° et L151-23 du CU) et R123-11.i du Code de l'Urbanisme toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf dispositions définies à l'article 2.

En zone UB1:

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les aires de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les entrepôts,



- L'artisanat

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

En zone UB :

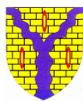
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les commerces, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement, de nuisances ou de dangers
- L'artisanat, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- Pour les secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des articles L123-1-5-III.2° (devenu L151-23° du CU) et R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à leur préservation ou leur restauration.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition :
 - o de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1° (devenu L151-38 du CU) du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
 - o de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) pour le secteur concerné.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° (devenu L151-19° du CU) du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales
 - o Les annexes, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40m² d'emprise au sol, et de deux annexes maximum.
 - o L'extension des bâtiments existants.

En zone UB1 :

- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les commerces, dans la limite de 300m² d'emprise au sol
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1° du code de l'urbanisme (devenu L151-38° du CU), à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE



Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

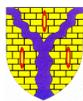
L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.



ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

En zone UB :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul compris dans une bande de 0 à 3 mètres maximum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Sur une parcelle, lorsqu'une construction principale est construite dans une bande de 0 à 3 mètres ou lorsqu'une construction principale est déjà implantée avec des règles d'implantation différentes, d'autres constructions peuvent se réaliser en recul de plus de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à plus de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à plus de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

En zone UB1 :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension de bâtiments existants sont autorisées à plus de 3 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

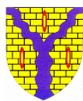
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

En zone UB :

Les constructions implantées dans une bande de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques doivent s'implanter :



- Soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance à l'autre limite séparative ne devant pas être inférieure à 3 mètres
- Soit d'une limite latérale séparative à l'autre.

Les constructions implantées à l'arrière du bâtiment situé dans une bande de 0 à 3 mètres ou implantées après une construction principale déjà existante selon des règles d'implantations différentes des voies et emprises publiques, doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une limite séparative si la hauteur sur limite du bâtiment n'excède pas 4 mètres à l'égout
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment des indications énoncées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

En zone UB1 :

Les constructions doivent d'implanter :

- Soit en limite
- Soit en retrait de minimum 3 mètres

L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées différemment des indications énoncées ci-dessus sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions, installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

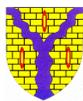
ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.



Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

2) VOLUMES

En zone UB, pour les constructions implantées dans une bande de 0 à 3 mètres, les lignes de faîtage doivent être parallèles à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

En zone UB1, l'implantation des lignes de faîtage n'est pas réglementée.

3) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont :

- autorisées en zone UB1
- autorisées uniquement pour les annexes et bâtiments attenants à un bâtiment principal en zone UB.

4) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

En zone UB uniquement, les couvertures des bâtiments et de leurs annexes sont obligatoirement de couleur rouge de type tuile.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

5) CLÔTURES

Sur rue, les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage



- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

6) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

En zone UB uniquement, pour les façades sur rue, les coffrets de volets roulants devront être habillés d'un lambrequin.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo minimum doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

En zone UB1 uniquement : pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine, correspondant aux extensions urbaines de Saint-Denis-de-Cabanne. Il s'agit de quartiers à vocation résidentielle.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux et services
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat

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

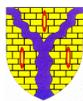
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.



1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de 2.5 mètres dans une échancrure d'une largeur adaptée à l'opération.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

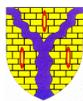
Se reporter aux dispositions générales n°13.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.



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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisées à moins de 2.50 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Recul par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation :

- Soit à l'alignement des voies privées
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies privées

Autres reculs en limite séparative (hors voies privées ouvertes à la circulation) :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limites, soit en retrait.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

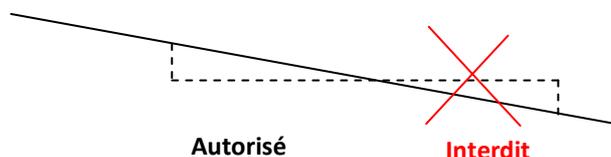
La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).



2) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

3 COULEURS

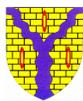
Les couvertures des bâtiments et de leurs annexes sont obligatoirement de couleur rouge de type tuile.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.



4) CLÔTURES

Sur rue, les types de clôtures suivantes sont autorisés avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murets traités comme les façades de bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies et espaces publics et doivent correspondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



Non réglementé.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine, correspondant aux quartiers excentrés, périphériques de Saint-Denis-de-Cabanne. Il s'agit de secteurs à vocation résidentielle.

Se reporter aux dispositions générales n°14.

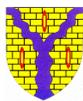
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux et services
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° (devenu L151-19° et L151-23 du CU) et R123-11.i du Code de l'Urbanisme : toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf dispositions définies à l'article 2.
- Sur la trame écologique repérée au titre de l'article L123-1-5 III 5° (devenu L151-23° du CU) du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite.

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

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'Urbanisme (devenu L151-19° du CU), sont autorisés :
 - o Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de gestion et rétention des eaux pluviales
 - o Les annexes, à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 40m² d'emprise au sol, et de deux annexes maximum.
 - o L'extension des bâtiments existants.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de 2.5 mètres dans une échancrure d'une largeur adaptée à l'opération.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

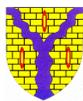
2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.



3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés à moins de 2.50 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les distances d'implantation évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Recul par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation :

- Soit à l'alignement des voies privées
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies privées

Autres reculs en limite séparative :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limite, soit en retrait.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UH 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,25 maximum.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III-2° (devenu L151-19° du CU) du code de l'urbanisme.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

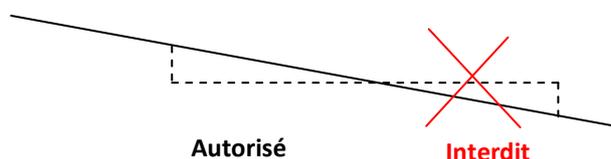
Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**1) ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

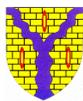
Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).

**2) TOITURES**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.



3 COULEURS

Les couvertures des bâtiments et de leurs annexes sont obligatoirement de couleur rouge de type tuile.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) CLÔTURES

Sur rue, les types de clôtures suivantes sont autorisés avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murets traités comme les façades de bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

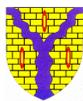
Pour les immeubles d'habitations, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

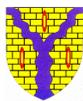
SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est une zone urbaine, correspondant à la zone d'activités intercommunale des Pierres Jaunes.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ; à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle ou artisanale présente et qu'elles se limitent à une superficie maximale de 20% de la superficie totale de l'ensemble des constructions présentes sur un même lot.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activités et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m².

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les points d'accès qui débouchent sur l'intersection de voies publiques sont interdits.

Les accès piétons sont interdits sur les emprises publiques.

Toute opération doit présenter au maximum 2 points d'accès sur les voies publiques sous la forme d'une seule entrée/sortie, ou sous la forme d'une entrée et d'une sortie.

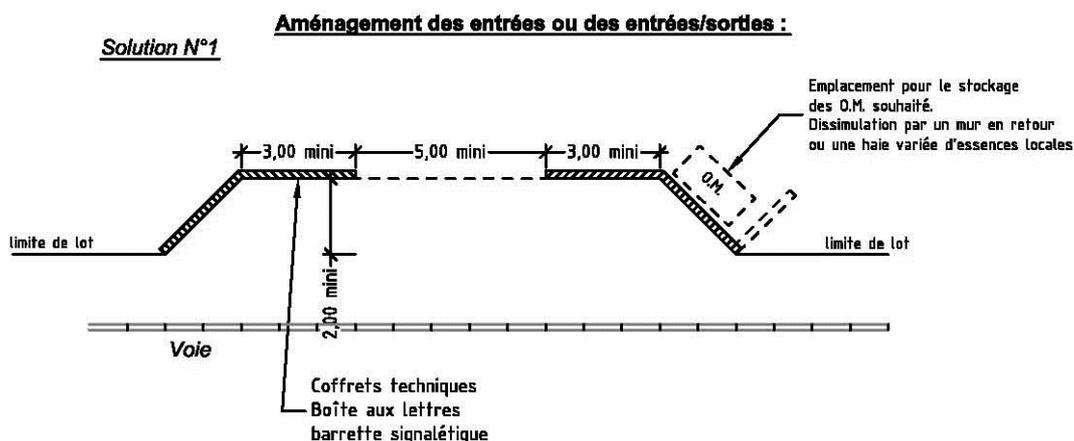
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que :

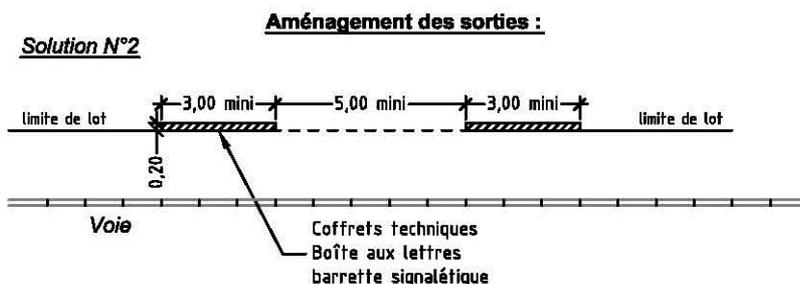
Pour l'entrée d'un lot, elle sera réalisée selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre de l'entrée d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couverture, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur de gauche intégrera les coffrets techniques ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise de la couleur de la zone et de hauteur 25 cm.
- Les murs seront en béton brut.

Deux solutions seront possibles :

- Solution n°1 : un mur en retrait de 2 mètres.
- Solution n°2 : un mur droit.
- Le long de la voie principale de desserte de la zone, seule la solution n°1 est autorisée.



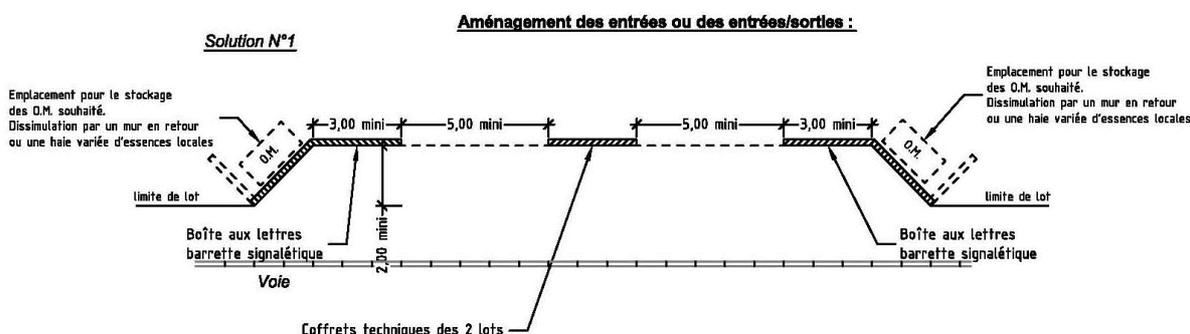


L'accès unique devra être conforme à la solution n°1.

Si une propriété possède 2 points d'accès, l'entrée sera conforme à la solution n°1 et la sortie sera conforme à la solution n°2. La sortie n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ou de boîte à courrier.

Pour des entrées / sorties consécutives, elles seront réalisées selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

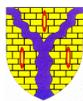
- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre des entrées, des entrées d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres et un mur au centre d'une longueur de 3 mètres minimum.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur central intègrera les coffrets techniques des deux lots desservis.
- la boîte à courrier, la barrette signalétique de l'entreprise ((RAL 1021) et de hauteur 25 cm) seront sur le mur gauche pour l'entrée de gauche et sur le mur droit pour l'entrée de droite.
- Les murs seront en béton brut.



Les containers à ordures ménagères devront être dissimulés d'un côté ou d'un autre de l'entrée à l'arrière des murs en retour. Ces containers seront obligatoirement masqués par des murs bétons ou par des haies arbustives, ils ne doivent pas pouvoir être perçus depuis le domaine public.

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

2) Voirie



Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, les lacs ou les égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

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

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

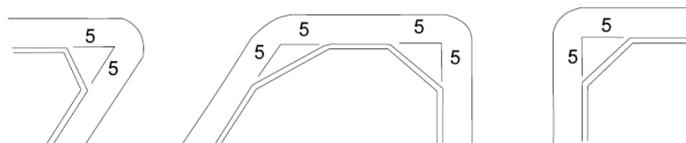
Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD487.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sera autorisée entre l'alignement et les reculs minimum imposés précédemment. Le long des routes départementales, hors portes d'agglomération, ils devront respecter les distances minimales de sécurité en vigueur.

Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- En limite des zones d'habitation à 10 mètres minimum des limites séparatives de ces zones.
- Dans les autres cas :
- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelle que soit l'activité envisagée.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit présenter un alignement des façades.

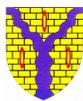
Les unités de stockage doivent être implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie publique principale.

ARTICLE UI 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé (CES) est fixé à 0,8.

La surface couverte ne pourra excéder 80% du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR



La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sans dépasser la cote altimétrique 302 mètres.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs
- Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

2) Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses devront être limités à moins de 5 m des limites séparatives.

3) Toitures :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente maximale de 30%.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées peuvent être autorisées.

Les bâtiments devront être couverts par des matériaux de la même couleur que les façades du bâtiment.

4) Façades :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.

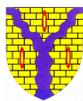
Pour les soubassements, le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive. Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins.

Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris :

- RAL 7000, 7001, 7040 et 7042

RAL 7000	RAL 7001
RAL 7040	RAL 7042

10 à 40% de la surface du bardage de la façade principale devra intégrer la teinte suivante, 0 à 20% pour les autres façades :



- RAL 1021

RAL 1021

Les bardages bois sont admis.

Les acrotères sont admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité du bardage.

Les menuiseries extérieures seront peintes selon la teinte définie pour chaque zone d'activités.

5) Clôture :

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur verte de 1,6 mètre de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte verte.

La clôture peut être doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

La clôture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites séparatives.

Les murs de clôture sont interdits. Les portails sont de la même couleur que la couleur de la zone.

6) Divers :

Les surplombs de seuil de bâtiment sont interdits sauf contraintes techniques liées aux activités de logistique par exemple.

Les modèles de candélabres choisis devront être adaptés à la zone d'activités. Une harmonie en terme d'aspect et de couleur devra être respectée entre domaine privé et domaine public.

La charte graphique de l'entreprise ne pourra être peinte directement sur la façade du bâtiment mais sur un cadre support amovible réticulé contre la façade principale, dans une limite de 5% de sa surface et dans une limite de 10 m². Toute autre implantation est interdite.

Les poubelles et conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des végétaux d'essences indigènes ou autres dispositifs en harmonie avec les bâtiments.

Les transformateurs d'électricité privés seront implantés soit en limite de propriété, soit accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les espaces de stockage doivent être entourés de mur béton brut ou d'une haie composée d'essences végétales locales et variées.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs).

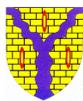
Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 5% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et les bâtiments recevront un aménagement paysager avec plantations d'arbres ou d'arbustes sur une largeur minimum de 2 mètres, en arrière de clôture.

Un alignement d'arbres de haut jet devra être créé sur une des limites séparatives, perpendiculairement à la voie de desserte de la parcelle, sans que celui-ci ne vienne doubler l'alignement réalisé sur la parcelle voisine. Les arbres sont plantés en respectant un espacement compris entre 10 et 15 mètres.



Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Des plantations d'arbres et d'arbustes (essences locales et variées) accompagneront les bâtiments et autres installations (transformateur, aire de stationnement, conteneurs...) afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

En limite des zones d'habitat, une haie arbustive composée d'essences locales variées devra être plantée, elle devra être accompagnée de plantations arborées, pour limiter les points de vue des riverains sur l'activité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

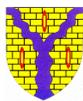
SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation économique, correspondant aux activités économiques situées en dehors de la zone d'activité intercommunale.

Les secteurs indicés « i » sont concernées par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation du Sornin en vigueur (se référer aux dispositions générales n°10).

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition que ces dernières soit liées à une activité existante.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes : nuisances olfactives, sonores, ...
- Les commerces, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- 1) Accès



Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

2) Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

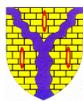
1) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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



Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 5 mètres.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés à moins de 3 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR

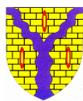
La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut-être admise pour les dépassements ponctuels due à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

2) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % maximum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

3) COULEURS

Les constructions et installations pourront être réalisées avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) CLÔTURES

Sur limite séparative, les clôtures suivantes sont autorisées, dans la limite d'une hauteur de 1.6 mètres maximum :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),

- clôture par grillage, doublé d'une haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes).

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Une architecture innovante générant des formes et des teintes adaptées à leur fonction, est admise.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

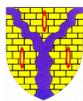
Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Pour les immeubles d'habitations et de bureaux, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

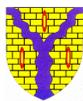
SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone à vocation de loisirs et d'équipements.

La zone UL sur le centre bourg est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

Les secteurs indicés « i » sont concernées par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation du Sornin en vigueur (se référer aux dispositions générales n°10).

La zone UL est en partie affectée par un périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'article 20 de l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°11 et 12 du dossier).

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

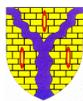
- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries et l'artisanat
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation

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

A condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation, sur le secteur concerné :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités sportives, de plein air ou de loisirs
- Les constructions, installations, ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupation du sol admises sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV.1 ° du code de l'urbanisme (devenu L151-38° du CU), à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS



ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par des aménagements appropriés.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

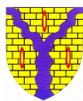
Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS



Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 4 mètres à l'égout.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

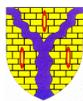
ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR



La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximum est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 15 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-III.2 ° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est une zone à vocation de loisirs et d'activités touristiques. Elle correspond au site de la Durie.

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les industries
- L'artisanat
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme (devenu L151-19° du CU) toute construction ou occupation du sol est interdite, sauf dispositions définies à l'article 2.

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

- Les constructions, installations, infrastructure superstructure nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et à vocation touristique
- Les commerces dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire à l'activité touristique ou de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

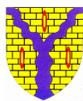
ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.



Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

L'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.



L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 4 mètres à l'égout.
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres.

L'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 4 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UT 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

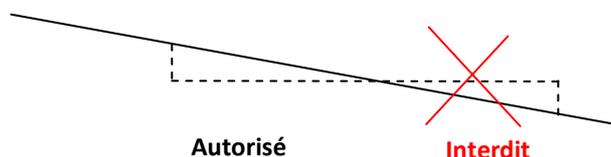
Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR**1) ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
Les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).

**2) TOITURES**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

3) COULEURS

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

Pour les immeubles d'habitations, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés d'essences locales. Une liste des essences recommandées est jointe en annexe.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL



ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE UT 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



REGLEMENT DE LA ZONE 1AUB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUB correspond à un secteur à densifier situé dans le bourg de Saint-Denis-de-Cabanne, le long de la RD4. A vocation d'habitat, il s'agit d'une zone d'urbanisation future opérationnelle.

Cette zone ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsqu'au moins 50% de l'opération de réhabilitation prévue sur la zone UB1 sera réalisée, et en respectant les conditions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE 1AUB 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux et services
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat

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

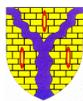
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.



1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de 2.5 mètres dans une échancrure d'une largeur adaptée à l'opération.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE 1AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

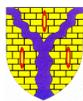
Se reporter aux dispositions générales n°13.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE 1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.



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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés à moins de 2.50 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limites, soit en retrait.

ARTICLE 1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE 1AUB 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

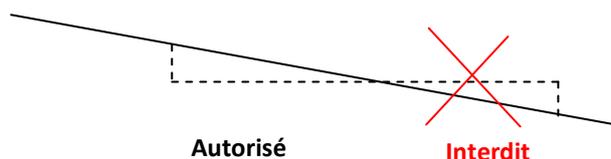
La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).



2) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

3 COULEURS

Les couvertures des bâtiments et de leurs annexes sont obligatoirement de couleur rouge de type tuile.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

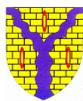
Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) CLÔTURES

Sur rue, les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :



- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE 1AUB 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies et espaces publics.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places par logement minimum.

Pour les immeubles d'habitations, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 1AUB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc est une zone à urbaniser opérationnelle, correspondant à un secteur situé sur la Durie.

La zone 1AUc pourra être ouverte à l'urbanisation à partir de 2018, à condition de démontrer l'absence de risque lié à la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement, ou trouver des compensations.

Il est nécessaire de consulter le document des orientations d'aménagement et de programmation, présent en pièce n°3 du dossier de PLU.

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

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping car et parc résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées, hors tènement de la résidence principale
- Les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité économique existante
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux et services
- Les commerces
- L'hébergement hôtelier
- L'artisanat

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

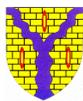
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUc 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à



l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

Les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de 2.5 mètres dans une échancrure d'une largeur adaptée à l'opération.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour toutes les constructions, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

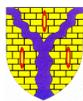
Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

3) Réseaux secs :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de construction neuve.

ARTICLE 1AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS



Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de bâtiments existant sont autorisés à moins de 2.50 mètres, à condition de respecter l'alignement existant.

L'implantation des installations, infrastructures et superstructures, et les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée moins de 2.50 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Recul par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation :

- Soit à l'alignement des voies privées
- Soit en retrait, au minimum à 2.50 mètres de l'alignement des voies privées

Autres reculs en limite séparative (hors voies privées ouvertes à la circulation) :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en limite séparative, si la hauteur sur limite est inférieure à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée soit en limites, soit en retrait.

ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 6 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

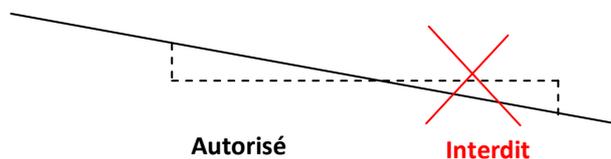
Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**1) ADAPTATION AU TERRAIN**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).

**2) TOITURES**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

3 COULEURS

Les couvertures des bâtiments et de leurs annexes sont obligatoirement de couleur rouge de type tuile.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.



D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) CLÔTURES

Sur rue, les types de clôtures suivantes sont autorisés avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murets traités comme les façades de bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE 1AUC 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement doivent être prévues en dehors des voies et espaces publics et doivent correspondre aux besoins de l'opération. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les immeubles d'habitations, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AUC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

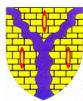


ARTICLE 1AUC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



REGLEMENT DE LA ZONE 1AUI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUI est une zone à urbaniser correspondant à l'extension de la zone d'activités intercommunale des Pierres Jaunes.

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

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de caravanes, de camping, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ; à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle ou artisanale présente et qu'elles se limitent à une superficie maximale de 20% de la superficie totale de l'ensemble des constructions présentes sur un même lot.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activités et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m².
- Pour les secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des articles L123-1-5-III.2° (devenu L151-23° du CU) et R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à leur préservation ou leur restauration.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

- 1) Accès

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les points d'accès qui débouchent sur l'intersection de voies publiques sont interdits.

Les accès piétons sont interdits sur les emprises publiques.

Toute opération doit présenter au maximum 2 points d'accès sur les voies publiques sous la forme d'une seule entrée/sortie, ou sous la forme d'une entrée et d'une sortie.

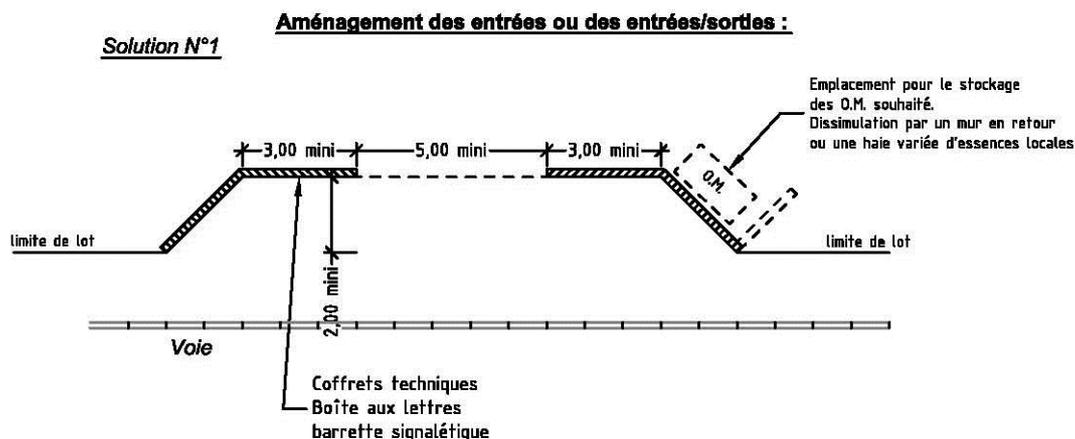
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que :

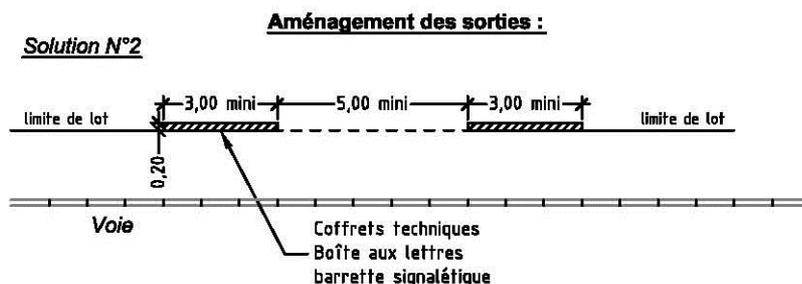
Pour l'entrée d'un lot, elle sera réalisée selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre de l'entrée d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur de gauche intégrera les coffrets techniques ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise de la couleur de la zone et de hauteur 25 cm.
- Les murs seront en béton brut.

Deux solutions seront possibles :

- Solution n°1 : un mur en retrait de 2 mètres.
- Solution n°2 : un mur droit.
- Le long de la voie principale de desserte de la zone, seule la solution n°1 est autorisée.



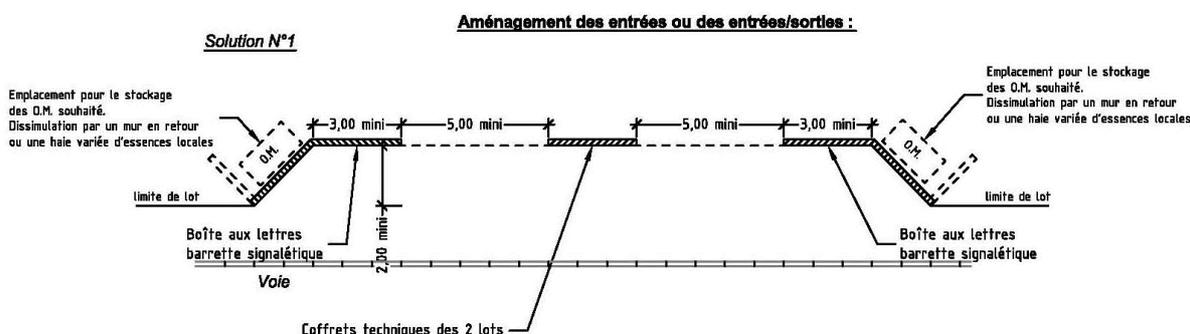


L'accès unique devra être conforme à la solution n°1.

Si une propriété possède 2 points d'accès, l'entrée sera conforme à la solution n°1 et la sortie sera conforme à la solution n°2. La sortie n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ou de boîte à courrier.

Pour des entrées / sorties consécutives, elles seront réalisées selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre des entrées, des entrées d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres et un mur au centre d'une longueur de 3 mètres minimum.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couverture, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur central intégrera les coffrets techniques des deux lots desservis.
- la boîte à courrier, la barrette signalétique de l'entreprise ((RAL 1021) et de hauteur 25 cm) seront sur le mur gauche pour l'entrée de gauche et sur le mur droit pour l'entrée de droite.
- Les murs seront en béton brut.



Les containers à ordures ménagères devront être dissimulés d'un côté ou d'un autre de l'entrée à l'arrière des murs en retour. Ces containers seront obligatoirement masqués par des murs bétons ou par des haies arbustives, ils ne doivent pas pouvoir être perçus depuis le domaine public.

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

2) Voirie



Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AUI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, les lacs ou les égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Se reporter aux dispositions générales n°13.

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

ARTICLE 1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

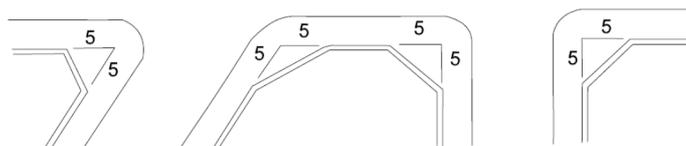
Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement de la RD487.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sera autorisée entre l'alignement et les reculs minimum imposés précédemment. Le long des routes départementales, hors portes d'agglomération, ils devront respecter les distances minimales de sécurité en vigueur.

Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les constructions doivent s'implanter :

- En limite des zones d'habitation à 10 mètres minimum des limites séparatives de ces zones.
- Dans les autres cas :
- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelle que soit l'activité envisagée.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

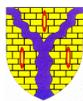
ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit présenter un alignement des façades.
Les unités de stockage doivent être implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie publique principale.

ARTICLE 1AUI 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé (CES) est fixé à 0,8.
La surface couverte ne pourra excéder 80% du terrain.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR



La hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sans dépasser la côte altimétrique 302 mètres.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs
- Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

2) Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses devront être limités à moins de 5 m des limites séparatives.

3) Toitures :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente maximale de 30%.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées peuvent être autorisées.

Les bâtiments devront être couverts par des matériaux de la même couleur que les façades du bâtiment.

4) Façades :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.

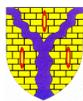
Pour les soubassements, le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive. Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins.

Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris :

- RAL 7000, 7001, 7040 et 7042

RAL 7000	RAL 7001
RAL 7040	RAL 7042

10 à 40% de la surface du bardage de la façade principale devra intégrer la teinte suivante, 0 à 20% pour les autres façades :



- RAL 1021

RAL 1021

Les bardages bois sont admis.

Les acrotères sont admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité du bardage.

Les menuiseries extérieures seront peintes selon la teinte définie pour chaque zone d'activités.

5) Clôture :

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur verte de 1,6 mètre de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte verte.

La clôture peut être doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

La clôture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites séparatives.

Les murs de clôture sont interdits. Les portails sont de la même couleur que la couleur de la zone.

6) Divers :

Les surplombs de seuil de bâtiment sont interdits sauf contraintes techniques liées aux activités de logistique par exemple.

Les modèles de candélabres choisis devront être adaptés à la zone d'activités. Une harmonie en terme d'aspect et de couleur devra être respectée entre domaine privé et domaine public.

La charte graphique de l'entreprise ne pourra être peinte directement sur la façade du bâtiment mais sur un cadre support amovible réticulé contre la façade principale, dans une limite de 5% de sa surface et dans une limite de 10 m². Toute autre implantation est interdite.

Les poubelles et conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des végétaux d'essences indigènes ou autres dispositifs en harmonie avec les bâtiments.

Les transformateurs d'électricité privés seront implantés soit en limite de propriété, soit accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les espaces de stockage doivent être entourés de mur béton brut ou d'une haie composée d'essences végétales locales et variées.

ARTICLE 1AUI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs).

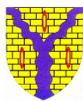
Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 5% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et les bâtiments recevront un aménagement paysager avec plantations d'arbres ou d'arbustes sur une largeur minimum de 2 mètres, en arrière de clôture.

Un alignement d'arbres de haut jet devra être créé sur une des limites séparatives, perpendiculairement à la voie de desserte de la parcelle, sans que celui-ci ne vienne doubler l'alignement réalisé sur la parcelle voisine. Les arbres sont plantés en respectant un espacement compris entre 10 et 15 mètres.



Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Des plantations d'arbres et d'arbustes (essences locales et variées) accompagneront les bâtiments et autres installations (transformateur, aire de stationnement, conteneurs...) afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

En limite des zones d'habitat, une haie arbustive composée d'essences locales variées devra être plantée, elle devra être accompagnée de plantations arborées, pour limiter les points de vue des riverains sur l'activité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE 1AUI 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

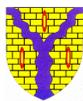
ARTICLE 1AUI 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte :

- Un sous-secteur Ap, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Les secteurs indicés « i » sont concernées par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer aux dispositions générales n°10).

Les zones A et Ap sont en partie affectées par un périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies à l'article 20 de l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°11 et 12 du dossier).

Se reporter aux dispositions générales n°14.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

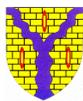
Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et/ou nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu'hébergements touristiques ou fermes auberges à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants,
- Pour les constructions d'habitation d'une superficie minimum de 60 m² de surface de plancher :
 - o l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et de 250m² de surface de plancher (existant+extension)
 - o les annexes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximum (total des annexes, hors piscine), à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal et de respecter une hauteur de 3.5 mètres maximum à l'égout.
- Les piscines liées à une habitation à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal
- Les changements de destination repérés sur le plan de zonage, à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier ou d'activité touristique ou de loisirs.

En zone Ap :



- Pour les constructions d'habitation d'une superficie minimum de 60 m² de surface de plancher :
 - o Les piscines à condition d'être en lien avec une habitation existante et d'être réalisées dans le cadre d'une extension.
 - o L'extension d'une surface de plancher minimum de 60m², dans la limite de 15% de surface de plancher existante.

Dans toutes les zones :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Pour les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L123-1-5-III.2° (devenu L151-23° du CU) et R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver ou à les restaurer.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

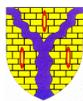
ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.



L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompe, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et à l'étude du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers le milieu naturel,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est interdit, sauf impossibilité technique avérée et après accord des autorités compétentes.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

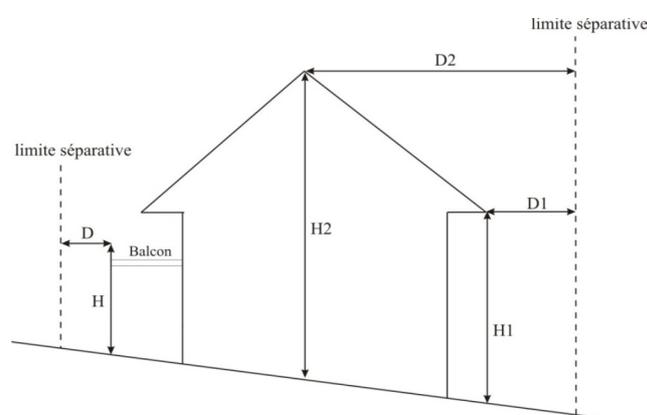
L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Limites séparatives :



Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

$$D - D1 - D2 > 3 \text{ m}$$

$$D > H/2 \text{ et } D1 > H1/2 \text{ et } D2 > H2/2$$

L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 mètres à l'égout, ou à condition de respecter la hauteur de la construction mitoyenne.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximum est fixée à :

- 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les habitations
- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les autres constructions

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III-2° du code de l'urbanisme (devenu L151-19° du CU).

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

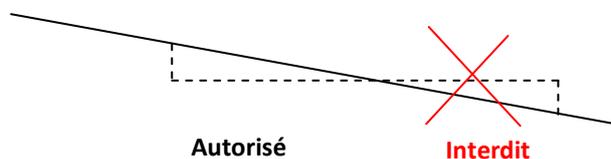
La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).



2) TOITURES

Pour les bâtiments d'habitation, les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

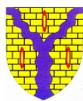
3 COULEURS

Les constructions agricoles :

Les bâtiments agricoles devront être couverts en matériaux de couleur rouge brique ou dans un ton plus foncé que les façades en finition non brillante.

Ils devront être :

- Soit en pierre, en bardage bois d'essence assez foncée (exemples: Douglas, Mélèze...) laissé naturel,
- Soit en bardage métallique de tons neutres, en finition non brillante, dans les teintes issues du nuancier indiqué dans la disposition général n° 11. Les parties maçonnées seront soit pré-teintées, soit enduites dans une teinte homogène.
- Soit, lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.



Les tunnels agricoles et couleurs translucides sont autorisés.

Les autres constructions et annexes :

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) CLÔTURES

Sur rue, les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

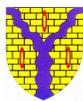
Pour les immeubles d'habitations, un emplacement pour vélo doit être prévu par tranche de 75m² de surface de plancher.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies bocagères, bosquets isolés, permettront de masquer une partie moins esthétique.

Les plantations doivent être d'essences locales et variées (voir liste en annexe).

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



REGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger strictement en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un sous-secteur NL, correspondant à des secteurs d'équipements publics et/ou de loisirs, secteurs pour lesquels certains aménagements et constructions restent possibles.

Les secteurs indicés « i » sont concernées par le PPRI. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se référer aux dispositions générales n°10).

La zone N est en partie affectée par un périmètre de protection de captage. Les occupations et utilisations du sol sont règlementées dans ces secteurs selon les dispositions définies aux articles 18 à 20 de l'annexe 2 de la liste des servitudes d'utilités publiques. Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilités publiques (pièces n°11 et 12 du dossier).

Se reporter aux dispositions générales n°14.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

En zone N :

- Les travaux d'entretien, d'aménagement et de valorisation des bords de cours d'eau et des espaces naturels,
- Les constructions et installations nécessaires à l'évaluation, la réduction, la suppression des risques et nuisances naturelles,
- Les installations, aménagements et constructions liés à une exploitation forestière/sylvicole, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol maximum par tènement
- L'extension des constructions à usage d'habitation, d'une surface de plancher minimum de 60m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 250m² de surface de plancher (existant+extension)
- Les annexes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher maximum (total des annexes hors piscine), à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal et de respecter une hauteur de 3.5 mètres maximum à l'égout.
- Les piscines liées à une habitation à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal

En zone Nli :



- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les cheminements piétonniers et aménagements de loisirs traités avec des revêtements permettant de limiter l'imperméabilisation du sol

Dans toutes les zones :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, y compris les aménagements nécessaires à la mise en place d'une liaison modes doux
- Pour les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L123-1-5-III.2° (devenu L151-23° du CU) et R123-11i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à les préserver ou à les restaurer.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent se faire sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux sur la voie publique.

2) Voirie

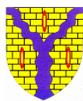
Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales n°9.

1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre les installations privées et les canalisations de la distribution publique est interdite.

2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement, par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers le milieu naturel,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau unitaire est interdit, sauf impossibilité technique avérée et après accord des autorités compétentes.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Se reporter aux dispositions générales n°9.

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre l'alignement et tout point de la construction.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques sont autorisés à moins de 5 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

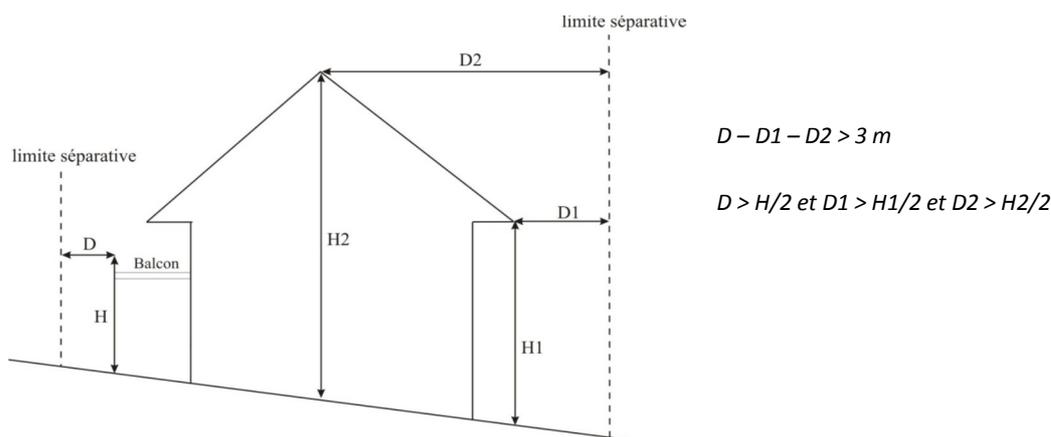
Les installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

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

Les distances d'implantations évoquées concernent les distances entre la limite séparative et tout point de la construction.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.



L'aménagement et l'extension des constructions existantes édifiées à moins de 3 mètres des limites séparatives sont autorisés à moins de 3 mètres, sous réserve de respecter la distance existante.

Les installations, superstructures et infrastructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur ne dépasse pas 4 mètres, ou à condition de respecter la hauteur de la construction mitoyenne.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement, à partir du sol existant avant tout travaux (affouillements et exhaussement) jusqu'au faîtage (sommet).

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception des constructions liées à une exploitation forestière/sylvicole, pour lesquelles la hauteur est limitée à 15 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux indications ci-dessus sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

Ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-19° du CU).

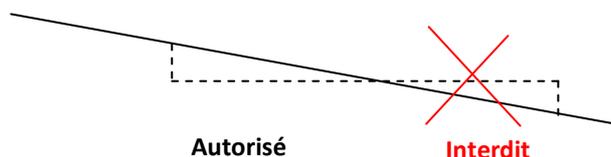
La hauteur des installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) ADAPTATION AU TERRAIN

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en affouillement (et non en exhaussement).



2) TOITURES

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

3 COULEURS

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

Les bâtiments sylvicoles devront être :



- Soit en pierre, en bardage bois d'essence assez foncée (exemples: Douglas, Mélèze...) laissé naturel,
- Soit en bardage métallique de tons neutres, en finition non brillante, dans les teintes issues du nuancier indiqué dans la disposition général n° 11. Les parties maçonnées seront soit pré-teintées, soit enduites dans une teinte homogène.
- Soit, lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier indiqué dans la disposition générale n°11 du présent règlement.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières.

4) CLÔTURES

Sur rue, les clôtures suivantes sont autorisées avec une hauteur maximum de 1.6 mètres :

- haie vive constituée de végétaux variés d'essences locales (cf. liste des essences locales recommandées en annexes),
- clôture par grillage
- murs traités comme les façades des bâtiments
- murets traités comme les façades de bâtiments, surmontés d'une clôture.

5) ARCHITECTURES SANS TRADITION LOCALE

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

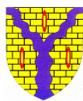
ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies bocagères, bosquets isolés, permettront de masquer une partie moins esthétique.

Se référer à la liste d'essences recommandées, en annexes du règlement.

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme (devenu L151-23° du CU) seront conservées, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

En zone N, dans l'espace vert repéré au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme (devenu L151-23° du CU), les alignements d'arbres doivent être conservés (linéaires et essences).



SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES



LISTE D'ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL GÉNÉRAL

Fiche des essences végétales recommandées pour St Denis de Cabanne

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Les Essences locales à privilégier

☞ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

☞ Arbres bas ou arbres recépés :

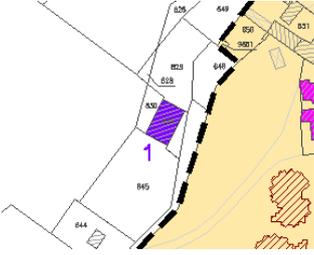
- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

☞ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)



LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

N°	Lieu-dit	Extrait aérienne photographie	Plan de localisation	Photographie
1	La Durie			

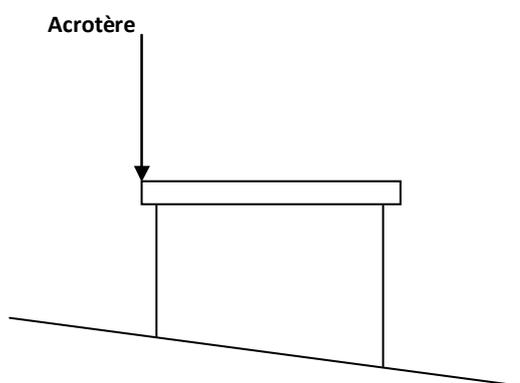
GLOSSAIRE

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTÈRE

Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section).

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ...). Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

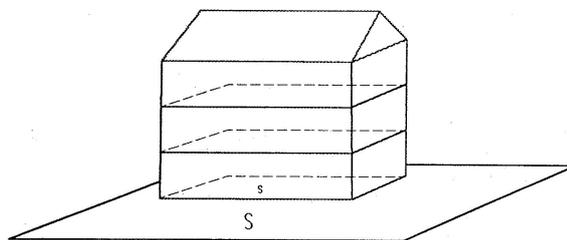
Articles R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

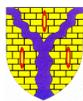
En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.



EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

RESTAURATION DE BATIMENT :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

SUPERFICIE CONSTRuite

La superficie construite correspond à l'emprise au sol occupée par les bâtiments, les voiries et toutes les surfaces imperméabilisées du projet.

SUPERFICIE DE TOITURE

La superficie de toiture correspond à l'emprise des toitures projetée au sol.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

TENEMENT

Un tènement est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.