
**PLAN LOCAL
D'URBANISME (P.L.U.)**

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE D'UPIE

MODIFICATION N° 2

PIECE N° 5-2 : REGLEMENT

*Modification n° 2
approuvée le 13 avril 2017*

*Le règlement intègre la nouvelle
codification des articles législatifs du code
de l'urbanisme au 1 /01 /2016.*



**BUREAU D'ETUDES URBANISME ET
AMENAGEMENT**
BLANCHET Pascale 3, Rue Sergent Blandan
26500 BOURG LES VALENCE
Tel : 04 75 55 30 86

SOMMAIRE

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN SIX TITRES :

	Pages
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	3
ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
ARTICLE 3 - Division du territoire en zone	
ARTICLE 4- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation	5
ARTICLE 5 - Règles applicables aux secteurs de carrière	
ARTICLE 6 - Règles applicables aux éléments de paysage identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques	
ARTICLE 7 - Clôtures	6
ARTICLE 8 - Adaptations mineures	
ARTICLE 9 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 7
Règles applicables à la zone UA	8
Règles applicables à la zone UB	14
Règles applicables à la zone UC	20
Règles applicables à la zone UI	27
Règles applicables à la zone UL	33
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 39
Règles applicables à la zone AU	40
Règles applicables à la zone AUo	45
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	 53
Règles applicables à la zone A	
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	 60
Règles applicables à la zone N	
 TITRE VI - ANNEXE : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	 67
 TITRE VII - ANNEXE AU REGLEMENT : LEXIQUE	 69

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L 151-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'UPIE
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles auprès des constructeurs,...
 - Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 131-4 à L 131-7 et L. 101- 1 à L 101-3 du Code de l'Urbanisme
 - Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 102-1 à L 102-3 et R 121-3 du code de l'urbanisme.
 - Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme.
2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions des articles L 151.9 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - . La zone UA

- . La zone UB
 - . La zone UC
 - . La zone UI
 - . La zone UL
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - . La zone AU
 - . La zone AUo
 - Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - . La zone A
 - Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - . La zone N

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113.1
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et dans le respect des règles propre à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...).

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol, sont autorisés sous réserve que le plancher utilisable des constructions soit situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

ARTICLE 5- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE CARRIERES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière et dans le respect des règles propre à la zone N, sont autorisés les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrières à condition:

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation ;
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes.

ARTICLE 6- REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié à protéger sur les documents graphiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant que « ensemble bâti à protéger ou à mettre en valeur » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 7 – CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration dans toutes les zones.

ARTICLE 8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 9 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Sous réserve de la réglementation en vigueur :

- « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire lorsque la surface de plancher ou l'emprise au sol de cette construction est supérieure à 20 m². Cette surface minimum est portée à 40 m² lorsque le projet se situe dans la zone urbaine d'un P.L.U. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier soit leur aspect extérieur, soit leur structure porteuse, de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont soit exemptées de permis de construire, soit soumises à un régime déclaratif.

- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par l'article R 441.12 du Code de l'Urbanisme.
- La création d'un lotissement doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager lorsque cette opération a pour effet de créer plus de 2 lots à construire sur une période de moins de 10 ans, et qu'elle prévoit la réalisation de voies et espaces communs (R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

- Sont également soumis à permis d'aménager, notamment :
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
 - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir de 10 à 49 véhicules sont soumises à déclaration préalable.

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, pouvant contenir 10 à 49 places sont soumis à déclaration préalable.

- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Dans le cas où ces affouillements et exhaussements du sol font plus de 2 mètres de haut ou de profondeur et plus de 100m², ils sont soumis à déclaration préalable.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une ou plusieurs caravanes sur un terrain nu en dehors d'un terrain aménagé est soumis à déclaration préalable
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à permis d'aménager dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes, caravanes, ou résidences mobiles de loisirs . En dessous de ces seuils, la création d'un terrain de camping est soumise à déclaration préalable
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 Juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration préalable.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- En vertu de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine centrale dense à vocation d'habitat, de commerces, de services, d'activités correspondant au centre ancien de l'agglomération où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places. Cette zone UA comprend un secteur UAa dans lequel la hauteur des constructions est limitée pour préserver les vues à partir du cœur du vieux village.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

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

1. Sont autorisées dans la zone UA, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
2. Sont autorisées notamment, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines...) à proximité immédiate
 - d'hôtels et de restaurants
 - de bureaux, de commerces ou de services
 - d'équipements collectifs publics ou privés
 - d'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances (bruit) pour l'habitat

- Les lotissements à usage d'habitation
- Les groupes d'habitation.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 3 mètres, et doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

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

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques.

Toutefois :

- Un recul minimum d'1 mètre peut être imposé lorsque que l'application de la règle d'implantation à l'alignement aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- La réfection et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement est autorisée.
- La construction en retrait peut être autorisée si ce retrait ne compromet pas le bon aspect général de l'ordonnancement des bâtiments par rapport à la voie.
- De plus, les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Dans une bande de quinze (15) mètres de profondeur à partir de l'alignement des voies publiques, les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives.

Modification n° 2 - PLAN LOCAL D'URBANISME D'UPIE -REGLEMENT – Approbation Modification n°2

Au-delà de la bande de 15 mètres précitée, les constructions peuvent s'implanter sur une au moins des limites séparatives ou en recul. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Les bâtiments annexes à la construction principale peuvent être intégrés dans le volume principal; ils peuvent également être édifiés soit en limite de propriété, soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines et pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction.

Toutefois :

- Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.
- A l'alignement des voies publiques et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure ou inférieure à la hauteur des constructions mitoyennes ou situées en vis à vis ; cette hauteur peut être subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Dans le secteur UAa, la hauteur au sommet des constructions ne doit pas dépasser la cote NGF 226 (altitude parvis de l'église).

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V).

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de une place par logement dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de la construction de logements neufs réalisés soit sur des terrains nus, soit dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction, ou bien,
- Lorsqu'il s'agit de la création de surfaces dans le cadre de changement de destination à des fins d'habitation.

Dans ces deux cas, au-delà de 100 m² de surface de plancher créée, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher créée. Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UB

Zone urbaine intermédiaire entre le noyau urbain ancien et les quartiers périphériques à dominante pavillonnaire prolongeant le cœur du village.

Dans cette zone accueillant notamment habitat, commerces, services, et équipements publics, les bâtiments vont s'organiser autour des voies et espaces publics et être édifiés en règle générale, à l'alignement des voies ou en recul, mais sous forme moins dense que dans le centre ancien.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

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

1. Sont autorisées dans la zone UB, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

2. Sont autorisées notamment, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garage, piscine...) à proximité immédiate
 - d'hôtels et de restaurants
 - de bureaux, de commerces ou de services
 - d'équipements collectifs publics ou privés

- d'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances (bruit) pour l'habitat
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les groupes d'habitation.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent prendre en compte les aménagements et équipements nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales, soit par infiltration, soit par stockage.

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

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Une façade au moins des constructions doit être édifiée à l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois :

- Un recul minimum d'1 mètre peut être imposé lorsque que l'application de la règle d'implantation à l'alignement aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et de ne pas créer de gêne pour la circulation.
- De plus, les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...)

pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites séparatives, ou en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas ne s'appliquent pas à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines et pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction.

Toutefois :

- Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.
- A l'alignement des voies publiques et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure ou inférieure à la hauteur des constructions mitoyennes ou situées en vis à vis ; cette hauteur peut être subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V) sauf pour les constructions publiques ou les toitures en pente unique sont autorisées.

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique à raison d'un minimum de une place par logement dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de la construction de logements neufs réalisés soit sur des terrains nus, soit dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction, ou bien,
- Lorsqu'il s'agit de la création de surfaces dans le cadre de changement de destination à des fins d'habitation.

Dans ces deux cas, au-delà de 100 m² de surface de plancher créée, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher créée. Toutefois, la réalisation de ces places de stationnement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

ZONE UC

Zone urbaine située en périphérie du centre ancien, à dominante d'habitat individuel, de commerces, de services, et où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu et en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette zone comprend :

- **un secteur UCa**, et **un secteur UCb**, faisant l'objet de prescriptions spécifiques en matière d'implantation des constructions.
- **un secteur UCc**, et **un sous-secteur 1UCc** touchés par l'aléa inondation,
- **un secteur UCd** avec possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement non collectif à défaut de raccordement possible au réseau d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

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

1. Sont autorisées dans la zone UC, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garage, piscine...) à proximité immédiate
 - d'hôtels et de restaurants
 - de bureaux ou de services

- d'équipements collectifs publics ou privés
- de services, de commerce ou d'artisanat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage ou pour l'environnement des nuisances ou des dangers.

- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les groupes d'habitation.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine à dominante d'habitat, et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

3. **Dans le secteur UCc**, les planchers des constructions concernées par un risque d'inondation avéré, et destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles, doivent être surélevés à plus de 0,70 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel ; **de plus dans le sous secteur 1UCc**, les clôtures ne devront pas comporter de muret.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

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

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent prendre en compte les aménagements et équipements nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales, soit par infiltration, soit par stockage.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, sauf dans **le secteur UCd**, où, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, sauf dans **le secteur UCd**, où pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être implantée ::

- à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer ou à 3 mètres au moins de cet alignement dans les secteurs UCa, et UCb,
- à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer dans le secteur UCc et dans le reste de la zone UC.

Ces reculs minima pourront être réduits pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes

Toutefois :

- L'aménagement et la réfection de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et de ne pas créer de gêne pour la circulation.
- De plus, les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Le long du fossé de la rue des Boudras, situé au nord de la rue des Pêcheurs, les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines et pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures
Modification n° 2 - PLAN LOCAL D'URBANISME D'UPIE -REGLEMENT – Approbation Modification n°2

mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction.

Toutefois :

- Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.
- A l'alignement des voies publiques et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure ou inférieure à la hauteur des constructions mitoyennes ou situées en vis à vis ; cette hauteur peut être subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V).

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Clôtures :

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

Dans le sous-secteur 1UCc, Les clôtures devront être réalisées sans mur-bahut, sur grillage simple, et être conçues pour rester perméables aux écoulements.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services ou d'artisanat : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans un rayon de 100 mètres autour de celui-ci, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UI

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage artisanal ou commercial, ainsi que l'habitat lié à ces activités. Cette zone comprend le **secteur UIs** où toute construction est interdite.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UI y compris dans le secteur UIs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport, ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication.
- Les dépôts de matériaux à l'air libre,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Le changement de destination des constructions existantes à usage d'activités à des fins d'habitation.

Dans le secteur UIs : toute construction ou installation est interdite, à l'exception de l'aménagement d'aires de stockage de matériaux inertes.

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

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux.

Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans l'ensemble de la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée à condition que
 - . la surface de plancher soit limitée à 200 m², extension comprise,
 - . l'habitation soit située à un minimum de 20 mètres au delà du surplomb de la ligne haute tension Le Chaffard-Coulanges.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité

technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Dans la zone UI des Boudras, les accès doivent être aménagés à partir de la voie inscrite en emplacement réservé (chemin des Boudras) sur les documents graphiques.

Un accès unique doit être aménagé à partir de la R.D. 342 pour la desserte du **secteur UIs** de Chabeluc.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

Aucun rejet d'eaux usées n'est autorisé dans le secteur UIs.

4.3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur de la R.D.342.

Les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en retrait de la limite séparative.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres, et devra tenir compte en outre, du passage des eaux de ruissellement.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 10 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est

limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE UI 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage de bureaux et services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment
- constructions à usage artisanal: une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.
- constructions à usage de commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans un rayon de 100 mètres autour de celui-ci, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 80 000 F par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction doit être planté.

Un aménagement paysager de chaque parcelle sera recherché, notamment pour les marges d'isolement et pour les espaces libres d'aménagement qui seront au minimum engazonnés et entretenus.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées.

Les aires dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées à l'arrière des bâtiments, et en aucune façon ne doivent être implantées en façade des voies ouvertes à la circulation publique.

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences adaptées à la nature du milieu environnant.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UL

Zone urbaine destinée à accueillir les constructions et installations à vocation d'accueil touristique et de loisirs liés à la mise en valeur du site du « Jardin aux Oiseaux »

Cette zone comprend le **secteur ULa** réservé à des activités d'accueil et d'hébergement touristique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les constructions à usage de commerces ou d'hôtel restaurant, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux aménagements nécessaires à la mise en valeur du site du jardin aux oiseaux ou, aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes (garage, abri de jardin) non liés à une habitation existante,
- Les antennes de radio télécommunication ;
- Les terrains de camping et de caravaning, l'habitat léger de loisirs, en dehors du secteur ULa

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

1-Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la zone UL, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les piscines et les annexes (garage, abri de jardin...) sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des activités du « Jardin aux Oiseaux »

- Les aires de jeux, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules ainsi que les constructions ou installations nécessaires à l'accueil du public,
- Les abris de jardins et les abris pour animaux ainsi que toute construction ou installation technique liée à l'aménagement des activités du « Jardin aux Oiseaux »
- Sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des activités de loisirs ou à la vocation d'hébergement touristique du secteur sont autorisés également :
 - Les constructions à usage de commerce,
 - Les constructions à usage d'équipement collectif,
 - Les constructions à usage d'hôtel restaurant.

2- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées que dans le secteur ULa, et à condition que l'aménagement des terrains, le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- Les terrains aménagés pour le camping et le caravanning,
- Les constructions à usage d'habitat léger de loisirs.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un accès unique sera aménagé à partir de la R.D. 342, pour desservir les constructions et installations implantées dans la zone UL et le secteur ULa

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...).

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

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

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent prendre en compte les aménagements et équipements nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales, soit par infiltration, soit par stockage.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3. Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois :

- Ce recul minimum pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et de ne pas créer de gêne pour la circulation.
- Les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul

minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines et pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...), est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions d'Habitat Léger de Loisirs ne doivent pas présenter un caractère précaire ou une connotation de bâtiment industriel (surabondance de bardages métalliques), mais respecter une unité d'ensemble et avoir un aspect qui s'harmonise avec le caractère champêtre et boisé des espaces environnants, dans le cadre d'un tourisme « nature ».

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée. En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques seront constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage,
 - Soit d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit.
- Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d’une parcelle support d’une construction à usage d’habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L 113-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

Cette zone comprend le secteur 1AU sur le Quartier des Clots qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes (abri de jardin, garage...) non liés à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Le changement de destination des bâtiments d'élevage, à des fins d'habitation.

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

1. Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.

2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- La restauration des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes aux habitations (garage, abri de jardin...), sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs...).

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

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en recul. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines et pour les ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction.

Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faîtage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures devront s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V).

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE AUo

Elle correspond aux zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Dans cette zone les constructions et opérations réalisées doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement et de programmation », et définies sur plusieurs secteurs ou quartiers de la commune : Le village, Bartalène, Les Clots, Les Boudras.

Cette zone comprend :

- La **zone 1AUo** à caractère plus dense : Place Charlemagne
- La **zone 2AUo**: Rue du Lavoir
- La **zone 3AUo**: Les Boudras Ouest
- La **zone 4AUo** : Route de Montoisson
- Les **zones 5-1AUo et 5-2AUo** : Les Boudras Est
- La **zone 6AUo** : Haut de Bartalène
- La **zone 7AUo** : Village Nord
- La **zone 8AUo** : Les Blaches
- La **zone 9AUo** : Les Clots

Ces zones peuvent accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de chacune de ces zones.

Les zones 1AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1AUo, 5-2AUo, 6AUo, 7AUo sont touchées par la servitude « logements » instaurée au titre de l'article L 151-15 du code de l'Urbanisme.

La zone 7AUo est touchée par des risques d'inondation. Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services ou d'équipements collectifs autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2
- Les hôtels ou restaurants autres que ceux autorisés dans les conditions définies à l'article AUo2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2

- Les piscines et bâtiments annexes (abris de jardin, garage...) non liés à une habitation existante,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- La démolition de murs de clôture en pierre, en dehors des emprises réservées aux voies de desserte de la zone, et sauf en cas de reconstruction à l'identique.

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

1. Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone AUo que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage, et sous réserve également que les murs de soutènement éventuellement nécessaires aux exhaussements de sol soient réalisés en pierre ou avec un parement en pierre.
- L'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes aux habitations (abri de jardin, garage...), sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, piscine ...) à proximité immédiate
 - de bureaux ou de services
 - de commerces
 - d'équipements collectifs
 - de stationnement
 - d'hôtel restaurant,
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires publiques de stationnement,

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage,

ne sont autorisées que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- ⇒ **Dans les zones 1AUo, 2AUo, 3AUo, 4AUo, 5-1 AUo, 5-2 AUo, 6AUo, 7AUo, 8AUo, et 9AUo** : ces constructions et occupations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de chacune des zones. Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement des quartiers concernés.
- ⇒ Dans les périmètres de servitude délimités sur le document graphique sur les zones 1AUo, 3AUo, **4 AUo, 5-1 AUo, 5-2 AUo**, 6AUo, et 7AUo, au titre de l'article L 151-15, un minimum de 15 % du programme de logements de chaque zone doit être affecté à des logements sociaux en locatifs ou en accession.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUo 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, de manière identique à la voie qui le borde.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble des zones AUo doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation portant sur ces quartiers.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans chacune des zones, la desserte interne des constructions ou des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » relatif aux différents quartiers.

ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent prendre en compte les aménagements et équipements nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales, soit par infiltration, soit par stockage.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou, si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

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

- Eaux usées

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3 Electricité :

Pour toute construction nouvelle, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. La distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

4.4 Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUo 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Une façade au moins des constructions doit être édifiée :

- à l'alignement porté sur les documents graphiques dans le secteur 1AUo
- selon un recul fixe dans un même alignement, le long des voies portées en emplacement réservé dans le secteur 7AUo, ainsi qu'en façade de la rue du Lavoir dans le secteur 2AUo,
- selon les orientations d'aménagement définies dans les secteurs 2AUo, 3AUo, 4AUo, **5-1 AUo, 5-2 AUo**, et 9AUo.
- En l'absence d'indications portées au document graphique, ou dans les orientations d'aménagement, toute construction doit être implantée à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer. Ce recul minimum pourra être réduit pour des raisons techniques fonction de la nature du terrain ou des contraintes topographiques, et si l'implantation envisagée n'est pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Toutefois :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pourront être

implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, selon un recul minimum d'un mètre pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs 1AUo de la Place Charlemagne et 2AUo des Clots, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Dans le secteur 5-2 AUo, les constructions doivent s'implanter à plus de 5 m de la limite nord de la parcelle AB 5.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines et pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres dans le **secteur 1AUo** et 8 mètres dans le reste de la zone AUo. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur sera calculée à partir du point de référence constitué par le point médian de la section de façade de la construction.

Toutefois :

- Cette limite ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.
- A l'alignement des voies publiques et dans les secteurs présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions ne doit pas être supérieure ou inférieure à la hauteur des constructions mitoyennes ou situées en vis à vis ; cette hauteur peut être subordonnée à des conditions particulières afin d'intégrer les nouveaux bâtiments en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est

Modification n° 2 - PLAN LOCAL D'URBANISME D'UPIE -REGLEMENT – Approbation Modification n°2

limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales, mais cela n'exclut pas les projets d'écriture contemporaine qui expriment une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

La conception architecturale des futures constructions à usage d'habitation participera à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, emploi de matériaux économes en gaz à effet de serre, dimension et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,...

En accord avec l'unité générale de la forme urbaine existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les vérandas seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V).

Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse sera obligatoirement végétalisée si sa surface représente au moins 10 % de l'emprise au sol.

En dehors du cas cité à l'alinéa ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Clôtures :

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum pour les :

- constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
La réalisation de ces places de stationnement par logement n'est pas imposée, lorsqu'il s'agit de logements locatifs aidés par l'Etat.
- constructions à usage de bureaux, de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment
- constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher de vente ou d'exposition, mais ne peut dépasser 150 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.
- établissements d'enseignement : deux places de stationnement par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE AUo 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

En bordure des voies publiques, les clôtures végétales devront être plantées de manière à ne pas gêner la visibilité et à ne pas mettre en péril la sécurité des biens et des personnes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend **le secteur Ae** destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un Centre Intercommunal d'Incendie et de Secours.

Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, autres que celles liées à l'activité agricole,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, ainsi que les constructions qui ont pour seule fonction d'être support d'installations photovoltaïques et qui ne correspondent pas à la vocation de la zone.
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne
- Les antennes de radio télécommunication en dehors du secteur Ae.
- Les installations de capteurs photovoltaïques au sol.

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

1. Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, dans le respect des conditions définies ci-après :
 - Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation constitué par le ou les principaux bâtiments techniques, et de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont limitées à 150 m² de surface de plancher.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
 - la surface totale initiale soit supérieure à 40 m²
 - l'extension créée ne dépasse pas 33 % de la surface de plancher totale initiale avant travaux,
 - la surface de plancher totale de la construction après travaux ne soit pas être supérieure à 250 m², et que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère agricole de la zone.
- Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère agricole de la zone,
 - qu'elles soient implantées à 20 m maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment existant à condition qu'il soit repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques correspondant aux besoins de la consommation domestique à condition que ces éléments soient intégrés à l'ensemble bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

2. Sont autorisés dans le secteur **Ae**, les équipements publics d'intérêt collectif destinés aux services d'incendie et de secours, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante et si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) et ceux dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, en recul pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines, ainsi que pour les ouvrages dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ae :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments agricoles, et 8 mètres pour les habitations et les constructions autres qu'agricoles, lorsqu'il s'agit d'annexes à l'habitation, la hauteur des annexes est limitée à 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur Ae :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ae :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions nouvelles en annexe devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant, et avec l'habitation principale.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront réalisés soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

Dans le secteur Ae :

Les constructions à ossature métallique, et /ou avec bardage métallique sont interdites.

Les enseignes doivent s'harmoniser avec la façade des bâtiments et rester « discrètes ».

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

L'espace compris entre les voies et la marge d'isolement en limite des emprises ferroviaires doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone comprend :

- le **secteur Na** pouvant accueillir des bâtiments agricoles
- le **secteur Ne** dans lequel peuvent être accueillis des équipements de production d'énergie de type éolienne, ce secteur comprend le **sous-secteur Nep** dans lequel sont également autorisées les installations de capteurs photovoltaïques au sol,
- Le **secteur Nj**, correspondant aux espaces jardinés, aux équipements sportifs et installations techniques du quartier des Boudras
- le **secteur NL** réservé à la pratique d'activités culturelles, et de loisirs, et destiné à accueillir des installations de loisirs, ainsi que des équipements d'accueil et d'hébergement du public dans le cadre de l'aménagement de bâtiments existants.
- le **secteur Ns** destiné à accueillir les installations et équipements collectifs nécessaires à la pratique des activités sportives.

Les éléments de paysage à protéger et les éléments du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme concernant le changement de destination de ces bâtiments, seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, ainsi que les constructions qui ont pour seule fonction d'être support d'installations photovoltaïques et qui ne correspondent pas à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'activités agricoles, sauf dans le secteur Na et dans les conditions précisées à l'article N2

- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne **en dehors du secteur Ne et du sous-secteur Nep.**
- Les installations de capteurs photovoltaïques au sol, **en dehors du sous-secteur Nep.**
- Les antennes de radio télécommunication.
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant, autres que celles autorisées dans le secteur NL et dans les conditions définies à l'article N2,
- Les piscines et les bâtiments annexes (abri de jardin, garage...) non liés à une habitation existante, et autres que ceux autorisées dans le secteur NL et dans les conditions définies à l'article N2.
- Les abris de jardin isolés en dehors du secteur Nj.

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

1. Sont autorisées dans la zone N, y compris dans les **secteurs Na, Ne et Nep, NL, Ns, mais hors secteur Nj**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exercice des activités du service public ferroviaire ainsi qu'à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
 - Les annexes aux habitations existantes, y compris les piscines sont autorisées à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone,
 - qu'elles soient implantées à 20 m maximum du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que :
 - la surface totale initiale soit supérieure à 40 m²
 - l'extension créée ne dépasse pas 33 % de la surface de plancher totale initiale avant travaux,
 - la surface de plancher totale de la construction après travaux ne soit pas être supérieure à 250 m², et que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que le maintien du caractère naturel de la zone.
 - Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'hébergement touristique, d'un bâtiment repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement dès lors que ce changement de

destination ne compromet pas l'exploitation agricole, ou ne dénature pas la qualité paysagère du site.

- Les ventilateurs de pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage, et seront situés à une distance de distance d'au moins 20 mètres des constructions riveraines. En cas d'impossibilité technique de respecter cette distance minimum de 20 mètres, une isolation acoustique sera réalisée.
- Lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique, les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques) doivent être intégrés au bâti en tant qu'élément architectural en harmonie avec la composition générale du bâtiment et de son milieu environnant.

3. Sont autorisées dans le **secteur NL**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- La transformation de bâtiments à des fins d'équipement collectif, d'hôtel restaurant, d'activités d'accueil du public, de sports, ou de loisirs, à condition que le changement de destination s'inscrive dans le volume bâti existant.
- Les affouillements et exhaussements de sols, les piscines et leurs annexes sous réserve qu'elles soient liées liés aux activités de loisirs pratiquées dans le secteur.

4. Sont autorisées dans le **secteur Ne, y compris dans le sous-secteur Nep**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les équipements de production d'énergie de type éolien, à condition que cette activité ne génère pas de nuisances aux activités et aux habitations environnantes.

5. Sont autorisées dans le **secteur Ns**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions, installations et équipements collectifs liés à la pratique des activités sportives.

6. Sont autorisées dans le **secteur Na**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage agricole de type hangar ou bâtiment technique liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de toute habitation, et à condition que la surface de plancher de chacun de ces bâtiments soit limitée à 200 m².

7. Sont autorisées dans le **secteur Nj**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions, locaux techniques ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et au fonctionnement des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) sous réserve que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aires de jeux et de sport, les équipements collectifs légers à condition qu'ils soient liés à des activités de sports ou de loisirs: abri, sanitaires, mobilier urbain.
- Les abris de jardin, à condition que la surface de plancher de l'abri de jardin soit limitée à 5 m² par unité foncière.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisés à condition de respecter un retrait au moins

égal à celui de la construction existante et si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) et ceux dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, en recul pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les piscines, ainsi que pour les ouvrages dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) qui peuvent être implantés selon un recul minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres pour les annexes aux habitations, et 9 mètres pour les autres bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique et, notamment, aux mats d'éoliennes dans le secteur Ne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardins est limitée à 4m.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,80 mètres, sauf dans le cas de la reconstruction à l'identique. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m en façade des voies et espaces publics, et ne doit pas dépasser 2,00 m sur les autres limites séparatives. Cette hauteur limite ne s'applique pas à la réfection de murs existants dépassant cette hauteur.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation et le sens du faitage des constructions doivent s'adapter aux caractéristiques topographiques du terrain naturel avant travaux; ils doivent être en accord avec l'orientation du bâti du versant lorsqu'il s'agit de terrains en pente.

La volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures doivent s'inspirer des exemples d'architectures traditionnelles locales.

Toutefois, les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

En accord avec l'unité générale de la forme bâtie existante, la continuité de formes, la simplicité et l'articulation des volumes, l'utilisation de la même gamme de matériaux et de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs ou constructions annexes ayant le même aspect que la construction principale (même matériau, même couleur).

Les extensions des habitations existantes, et notamment les vérandas liées aux habitations seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les constructions nouvelles d'annexes à l'habitation devront constituer avec le bâti existant un ensemble harmonieux et intégré. Les constructions annexes aux habitations existantes telles que garages, remises, abris, etc. devront par leur aspect, leurs matériaux, leurs couleurs et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant, et avec l'habitation principale.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et bâti environnant) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

La réhabilitation, la reconstruction ou, la réfection des façades de bâtiments anciens seront effectuées dans la tonalité « ton pierre » de manière à mettre en harmonie la couleur des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

Les constructions isolées ne doivent pas être couvertes par des toitures à un seul pan, ni à deux pans inversés (en V). Les toitures "terrasses" sont interdites, sauf si elles sont partielles, dans ce cas la surface aménagée en toiture terrasse ne doit pas dépasser 20 % de l'emprise au sol du bâtiment. Cette toiture terrasse pourra être végétalisée.

En dehors du cas cité ci-dessus, la pente des toitures doit être au minimum de 20 %. Les toitures à 4 pans sont autorisées, sous réserve de la mise en œuvre de génoises.

Les toitures présentant un aspect de toit en ardoise ou en chaume sont interdites; elles doivent être en accord avec l'aspect des toitures locales traditionnelles pour les maisons individuelles.

Les murs de clôture à l'alignement des voies publiques seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointives ou jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un parement en pierre ou d'un enduit. Ces clôtures pourront être surmontées ou non d'une grille ou d'un grillage.

L'aménagement des abords, l'aspect extérieur des constructions et des clôtures devront s'inspirer des recommandations architecturales et paysagères contenues en annexe « Titre VI » du présent règlement.

Pompe à chaleur et climatiseurs :

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Capteurs solaires en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.
- Etre le plus « discret » possible et en accord les coloris et textures de toitures.

Concernant les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques en tant qu'ensemble bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 : Tous travaux d'aménagement, d'extension, ou de modifications de l'aspect extérieur de ces constructions doivent être réalisés dans le respect des spécificités architecturales originelles ; ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble bâti. L'aménagement des abords de ces constructions doivent contribuer à la mise en valeur de ces éléments bâtis.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Un minimum de 10 % des espaces libres d'une parcelle support d'une construction à usage d'habitation doit être planté.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

L'espace compris entre les voies et la marge d'isolement en limite des emprises ferroviaires doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les boisements répertoriés en « éléments de paysage à protéger » au titre de l'article L 151-23, et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, tous travaux visant à détruire ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Des plantations de qualité équivalente pourront être imposées de manière à maintenir l'unité et la continuité des boisements dans l'intérêt de la mise en valeur du paysage à protéger.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE VI - ANNEXE

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Ces recommandations s'adressent aux futurs bâtisseurs et sont regroupées sous forme de « Chartes pour la préservation de la qualité architecturale et environnementale d'Upie »

Recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions :

De nos jours, la conception architecturale exprime davantage une technique et une mise en œuvre économique, répétitive, standardisée, et se base sur des systèmes de mesures parfaitement normalisés. L'application de telles normes s'affranchit bien souvent des rapports à l'espace, et au territoire qui jadis composaient le cadre de vie des villes et des villages.

Définir une architecture en accord avec le territoire, c'est tout d'abord comprendre et analyser les formes architecturales locales, non pas pour les pasticher, mais pour les adapter aux fonctions d'aujourd'hui, et les réinterpréter dans des créations contemporaines où le rôle des matériaux est incontestable pour maintenir une certaine harmonie.

Les recommandations portent plus particulièrement sur les éléments suivants :

1- Façades

Les façades seront le "reflet" des activités faites à l'intérieur des bâtiments.

A titre d'exemple si le bâtiment est commercial, les vitrines pourront être favorisées en excluant toutes les huisseries particulièrement destinées aux habitations.

Les ouvertures à l'étage seront étudiées en harmonie avec le rez de chaussée.

Pour les bâtiments neufs, il est conseillé de se reporter à un nuancier de couleurs approuvé par le Conseil Municipal.

Ce nuancier d'une vingtaine de teintes environ servira de référence pour le choix des coloris de façades. Il sera également applicable aux bâtiments anciens qui feront l'objet de réfection de façades dont la technique :

- piquage, rejointoiement des pierres et lissage entre pierres
- piquage, rejointoiement et enduit projeté
- piquage, rejointoiement, enduit et reconstitution d'un parement aspect pierre.

Ce nuancier sera dans la tonalité "ton pierre" et permettra de pouvoir mettre en harmonie les couleurs des nouvelles façades avec celles directement avoisinantes.

2- Toitures

Les toitures en tuiles canal sont recommandées et la mise œuvre de génoises est fortement conseillée.

3- Ouvertures

Pour les ouvertures (baies, fenêtres...), un rapport de 1.6 est fortement conseillé. A titre d'exemple: à une ouverture d'une largeur de 1 mètre, correspond une hauteur de 1,60 m. C'est dans cette proportion que l'on trouve sur la commune, dans les bâtiments existants, les fenêtres dite à la "dauphinoise".

Pour les couleurs des huisseries, il est conseillé de se reporter à un nuancier référentiel de 50 teintes environ approuvé par le Conseil Municipal.
Les volets à double battants sont recommandés.

Recommandations relatives à l'aménagement des abords des constructions, aux espaces libres et plantations

1- Traitement des voies, espaces publics et accès privés aux parcelles

Le revêtement en imprégnation bicouche est évité sur les voies à aménager ou sur les voiries nouvelles qui seront adaptées aux besoins et au trafic engendré par les futures constructions.

Les voiries en centre bourg garderont leurs caractéristiques actuelles, (largeur, dénivelée, revêtement,...) ; cependant il serait judicieux de redonner à certaines ruelles ou calades leur aspect d'origine : pavage avec caniveau en V en partie centrale.

Il est recommandé de réaliser le revêtement des accès privés aux parcelles de manière identique à la voie qui les borde.

En rase campagne, ce sont des voiries revêtues qui seront aménagées avec si possible conservation des caractéristiques "difficiles" de manière à ne pas créer de grandes lignes droites où la mise en vitesse des véhicules serait inévitable.

2- Eclairage public

Il est recommandé d'éviter les éclairages directs trop intenses et « aveuglants ». Une norme d'éclairage en lux est fixée pour l'éclairage public des voies.

3- Plantations

La clôture végétale est un élément important dans le traitement des abords des maisons puisqu'elle est l'élément de transition entre le jardin et l'extérieur, et marque la limite privative. Toutefois, la fonction d'écran visuel en limite de propriété peut être assurée sans pour autant que la haie soit un mur de végétation, uniforme et rectiligne.

Ainsi, la haie qui peut être en majeure partie l'image extérieure de la maison, doit être pensée et conçue aussi pour les autres. L'attention portée aux espaces libres et plantations permet aussi d'améliorer l'esthétique de l'habitat et favorise son intégration paysagère.

Deux principes simples sont préconisés dans la composition des haies :

- diversifier les plantations : haie dite « libre » composée d'espèces diversifiées par leur couleur, leur aspect, leur période de floraison... (meilleure résistance aux maladies) .
- utiliser des espèces locales : préférer les espèces appartenant à la végétation naturelle de la région, adaptées aux conditions climatiques et à la nature du sol.

TITRE VII - ANNEXE AU REGLEMENT : LEXIQUE

AVERTISSEMENT

Le lexique a pour objet de préciser la portée de certains termes et notions techniques employés dans le règlement. Les dispositions littérales des titres I à V du présent règlement priment sur les définitions contenues dans le présent lexique.

ACCES

L'accès correspond à l'espace donnant sur la desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTÈRE

Élément d'une façade, situé du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord pour permettre le relevé d'étanchéité.

AFFOUILLEMENT DU SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

ALIGNEMENT

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (reporté sur le document graphique du règlement), soit d'un plan d'alignements (qui figure en annexe du PLU).

AMÉNAGEMENT DANS LE VOLUME EXISTANT

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface de plancher (SP) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

ANNEXE

Construction non attenante à l'habitation, située sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Sont considérées comme des annexes, les constructions dépendantes et complémentaires d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

ARBRE REMARQUABLE

Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage, qui justifient sa préservation ou son intégration au projet d'aménagement ou de construction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'utilisation des sols (exemple : hangar agricole qui devient habitation). Les différents types de destination établis par le permis de construire ou la déclaration préalable sont :

1. Habitation
2. Hébergement hôtelier
3. Bureaux
4. Commerces
5. Artisanat
6. Industrie
7. Exploitation agricole ou forestière
8. Entrepôt
9. Service public ou d'intérêt collectif

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le COS est le rapport entre la surface de plancher et la superficie du terrain ou de la propriété foncière.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la surface de plancher des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Il s'agit du rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction.

COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION DU SOL

Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...).

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière. Entre dans le calcul de la surface globale imperméabilisée, la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : notamment toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine...

COMBLES

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

CONSTRUCTION PRINCIPALE (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

CONSTRUCTIONS

Constructions à usage de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique de gestion,.... Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, les crèches et haltes garderies,
- les établissements de santé : dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),
- ...

DEFRICHEMENT

Est un défrichage toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

DEMOLITION

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

EMPRISE AU SOL

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Cette notion doit être reprise dans le PLU afin d'être applicable.

ENERGIES RENOUVELABLES

Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, houlomotrice, marémotrice et hydraulique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

ESPACES BOISE CLASSE

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement interdit tout défrichage et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces libres de toute construction en surface.

ESPACES VERTS

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble végétale ou substrat, engazonnées et plantées ou traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

EXTENSION

Est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain. La surélévation est une extension qui a la particularité de se trouver au dessus du volume du bâtiment existant.

FACADE

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Elle comporte généralement des baies principales ou secondaires ou non; de plus elle peut comprendre des parements extérieurs, et des éléments architecturaux tels que saillies, balcons, modénatures, etc...mais, un pignon est aussi une façade.

FAITAGE

Le faitage correspond à la ligne de jonction supérieure des pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou selon un recul généralement fixe dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise généralement le tissu urbain traditionnel des centres bourgs jusqu'au milieu du XXème siècle.

HABITATION LEGERES DE LOISIERS (H.L.L.)

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère). Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. Selon les dispositions précisées par le règlement, cette hauteur peut être mesurée à l'égout du toit pour exprimer la hauteur de façade, dans ce cas elle se mesure en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction et jusqu' à l'égout du toit.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations, ou activités qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, de nuisances, d'insalubrité ou de danger, et qui peuvent présenter des inconvénients pour le voisinage, pour la protection de la nature, de l'environnement,...

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Le lotissement est une opération d'aménagement qui a pour objet la division d'une ou plusieurs unités foncières contiguës en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. La déclaration préalable est prévue pour les lotissements de moins de trois lots sans création de voies ou espaces communs et situés en dehors d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé. Le permis d'aménager est requis dans les autres cas.

MODENATURE

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

NIVEAU

Hauteur mesurée à partir d'un élément de référence (exemple : un niveau représente une hauteur d'environ 2 m à 2,50 m mesurée) à partir du terrain naturel en fonction du nombre de niveaux d'une construction : rez-de-chaussée, rez-de-chaussée + un étage, rez-de-chaussée + deux étages, ...).

PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS

Terrain aménagé en vue de l'accueil d'habitations légères de loisirs

PERMIS d'AMENAGER

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder aux aménagements sur le terrain du faisant l'objet du permis d'aménager.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Document administratif qui permet à l'autorité compétente d'autoriser le bénéficiaire des travaux de procéder à l'édification sur le terrain du projet faisant l'objet du permis de construire

PROSPECT

Règles de recul imposé par les articles 6 et 7 du présent règlement ou par les règles d'implantation du document graphique du règlement.

RECU (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

RETRAIT ou RECU (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

SAILLIE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

SOL NATUREL

Le sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER

Selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du **nu intérieur des façades** après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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,
- 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,
- 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.

SURFACE TOTALE

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

SURFACE HABITABLE

Superficie des planchers déduite des murs, cloisons, escaliers, portes et fenêtres, des combles non aménagés, des sous-sols, des espaces de stationnement, des terrasses, des balcons, des vérandas et des planchers d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

USAGE

L'usage d'une construction est à rattacher à la destination principale pour laquelle la construction est prévue.

VOIE ET EMPRISE PUBLIQUES :

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation publique, des places publiques, des venelles, des cheminements piétons, des pistes cyclables,

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, mairie, gymnase, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

VOIRIE

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la plate-forme qui comprend la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.
