

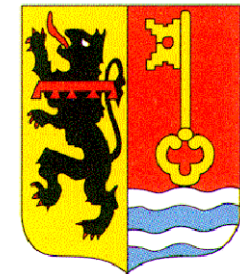
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5

Règlement

Département de la Loire

Commune de
PERREUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du PLU le : 21 janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 janvier 2016

REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2019



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	- 4 -
ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	- 5 -
ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS	- 5 -
ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	- 5 -
ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES	- 6 -
ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE	- 6 -
ARTICLE DG 6 : PERMIS DE DEMOLIR	- 6 -
ARTICLE DG 7 : NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME	- 6 -
ARTICLE DG 8 : ZONE INONDABLE	- 6 -
ARTICLE DG 9 : LIGNE DE TRANSPORT ELECTRIQUE	- 6 -
ARTICLE DG10 : OUVRAGE DE TRANSPORT DE GAZ	- 6 -
ARTICLE DG 11 : NUANCIER DE COULEURS DES FACADES	- 8 -
ARTICLE DG 12 : GESTION DES EAUX PLUVIALES	- 9 -
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	- 14 -
Règlement applicable à la zone UA	- 15 -
Règlement applicable à la zone UC	- 21 -
Règlement applicable aux zones UD - UDi	- 28 -
Règlement applicable a la zone UE	- 35 -
Règlement applicable à la zone UI	- 40 -
Règlement applicable a la zone Uz1	- 45 -
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	- 50 -
Règlement applicable aux zones AUb1, AUb2, AUc1, AUc2, AU	- 51 -
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	- 58 -

Règlement applicable aux zones A, Ap, Ae, Al et AL.....	59 -
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	68 -
Règlement applicable aux zones N, Ni, Np, Ne et NI	69 -
TITRE 6 – CHANGEMENTS DE DESTINATION	77
Changements de destination.....	78
TITRE 7 - DISPOSITIONS DONNEES A TITRE INDICATIF.....	85
Définitions	86
Prescriptions du Conseil Général de la Loire	87

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent simultanément avec le reste du règlement, les dispositions particulières à chaque zone.

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

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le code de la Santé Publique.
- Le Code Civil.
- Le Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Le Code rural et de la Pêche Maritime
- Le Code forestier.
- Le Code du Patrimoine

- Le Code de l'Environnement
- Le Code Minier
- Le Règlement Sanitaire Départemental. etc...
- Les autres législations et réglementations en vigueur

c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

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

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

ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- les différents chapitres du Titre 2 pour les zones urbaines
- les différents chapitres du Titre 3 pour les zones à urbaniser
- les différents chapitres du Titre 4 pour les zones agricoles
- les différents chapitres du Titre 5 pour les zones naturelles

ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publique (PPRNPI notamment) ou sur des secteurs de risque (inondation par exemple).

ARTICLE DG 6 : PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

ARTICLE DG 7 : NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

ARTICLE DG 8 : ZONE INONDABLE

La commune est concernée par une zone inondable le long du Rhins, gérée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI), valant servitude d'utilité publique (se reporter à cette pièce du PLU).

Par ailleurs, la commune de Perreux est également concernée par une zone inondable de la Loire. A l'intérieur de cette zone, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, après avis de la cellule risques de la DDT de la Loire, en application des principes des circulaires qui doivent répondre aux objectifs suivants :

- Interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

Ces zones inondables sont retranscrites par un indice « i » sur les plans de zonage.

ARTICLE DG 9 : LIGNE DE TRANSPORT ELECTRIQUE

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport électrique « HTB » (50000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis et le service gestionnaire (RTE) a la responsabilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE DG10 : OUVRAGE DE TRANSPORT DE GAZ

Les ERP de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie

humaine « distance PEL », sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

Dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE» des ouvrages, GRTgaz - Pôle Exploitation Rhône Méditerranée - Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON Cedex 06 doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Il est à noter que pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD, etc les distances des effets sont étendues :

- La distance des ELS est étendue à celle des PEL,
- La distance des PEL est étendue à celle des IRE.

ARTICLE DG 11 : NUANCIER DE COULEURS DES FACADES

Les couleurs des façades doivent être compatibles avec les couleurs des nuanciers ci-après.

Gamme Weber et Broutin		Gamme Mauer		Gamme Parex-Lafarge		Gamme VPI	
009	Beige	85	Sable	0.10	Sable	912	Gris beige
044	Brun clair	50	Beige ocre	0.40	Beige rosé pale	70	Beige clair
012	Brun	28	Beige orange	0.70	Ocre clair	1119	Beige naturel
203	Cendre beige clair	77	Beige	T.20	Sable clair	69	Terre claire
304	Ocre doré	69	Ocre clair	T.30	Terre d'argile	1033	Beige sable
010	Beige ocre	51	Champagne	T.50	Terre de sable	1203	Sable clair
230	Doré clair	24	Beige doux	T.70	Terre beige	1164	Beige tendre
212	Terre beige	71	Ivoire	T.80	Beige	1115	Ton beige
215	Ocre rompu	86	Gris pierre	T.90	Terre rosée	65	Ton pierre
013	Brun foncé mais uniquement pour des petites surfaces					15	Champagne
309	Ocre mais uniquement pour des petites surfaces						
232	Mordore mais uniquement pour des petites surfaces						

ARTICLE DG 12 : GESTION DES EAUX PLUVIALES

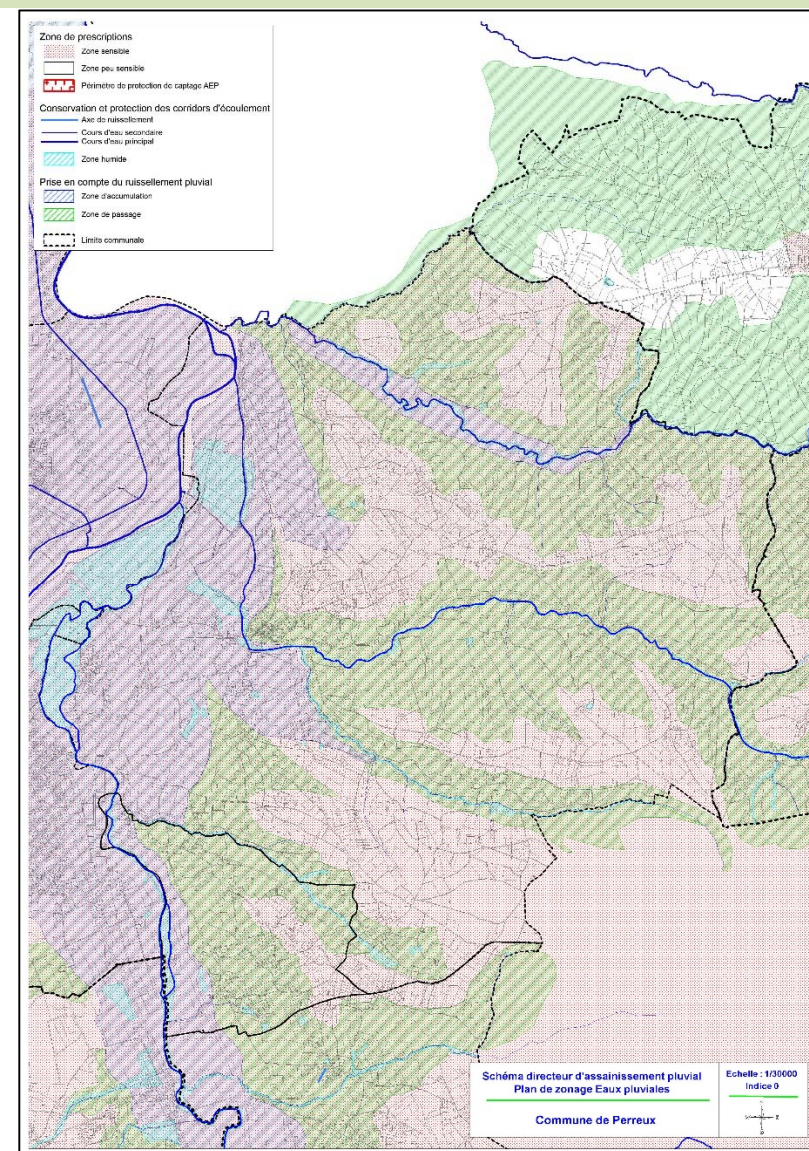
Notice explicative gestion des eaux pluviales

Le zonage pluvial - Pourquoi ?

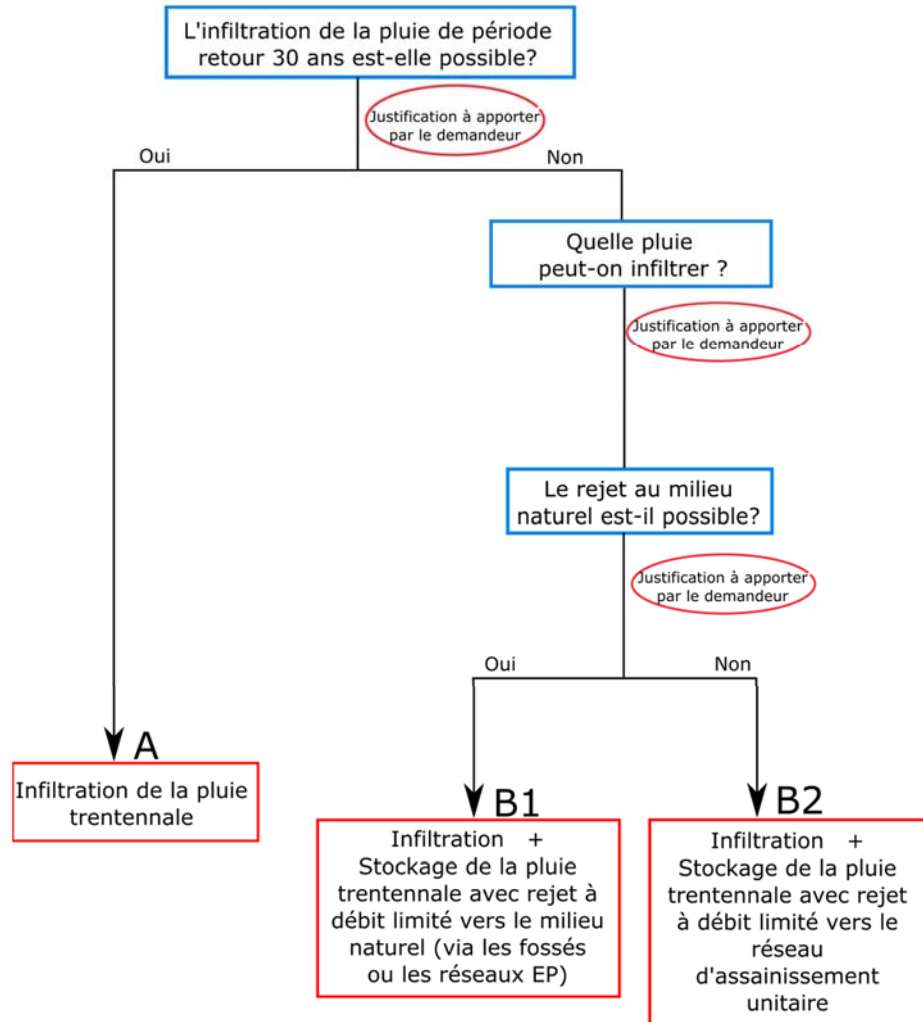
L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.



Zone sensible



- Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < S _{imp} ≤ 300 m ²	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S _{imp} x 0,04 (1)
300 m ² < S _{totale}	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

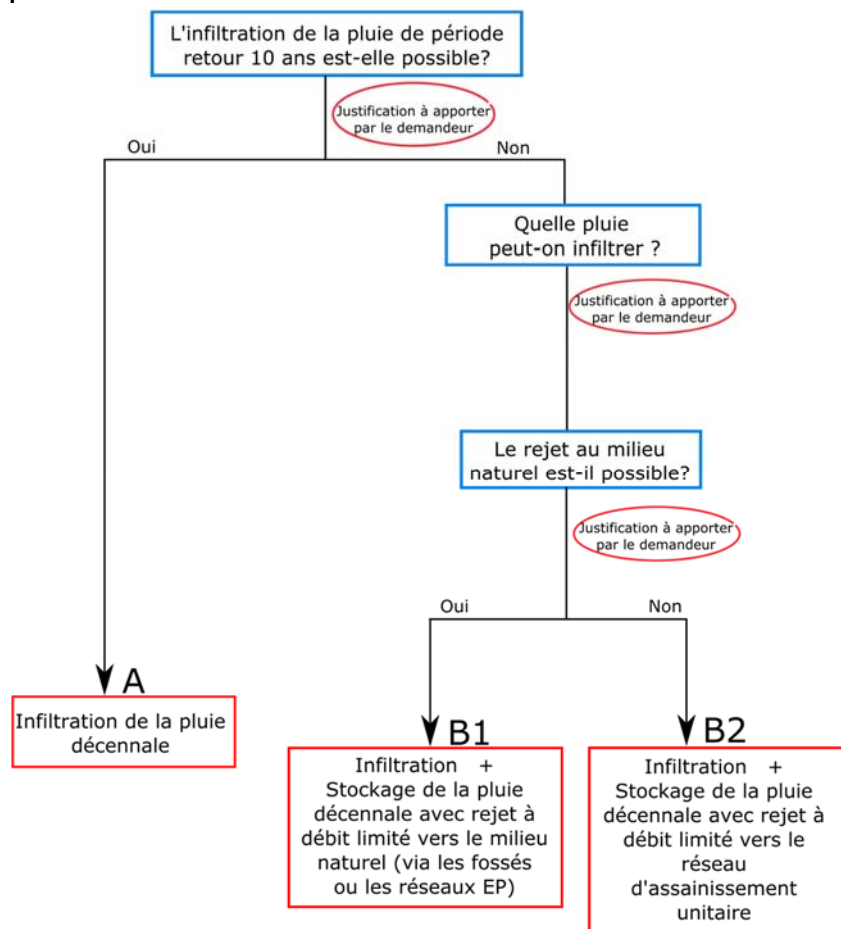
(1) Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S _{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
S _{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

Zone peu sensible



- Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m ² < Simp ≤ 300 m ²	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = Simp x 0,03 (1)
300 m ² < Stotale	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

(1) Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m ²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
Stotale < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
Stotale ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **$K = 5.10^{-7}$ m/s.**

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante : $V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$

Vinf : Volume d'infiltration en m³

Simp : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infiltrer correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m3) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m ²	12 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²	46 m ²	58 m ²	69 m ²
2	3 m ²	6 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²	23 m ²	29 m ²	35 m ²
3	2 m ²	4 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²	15 m ²	19 m ²	23 m ²
4	1,5 m ²	3 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²	12 m ²	14 m ²	17 m ²
6	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²	6 m ²	8 m ²	10 m ²	12 m ²
8	1 m ²	1,5 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	4 m ²	6 m ²	7 m ²	9 m ²
10	0,5 m ²	1 m ²	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	5 m ²	6 m ²	7 m ²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

Vrét : Volume de rétention en m³

Simp : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

Vrét : Volume de rétention en m³

Simp : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

Un cas concret

Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de $K = 1.10^{-6}$ m/s.

Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10^{-6} m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m³ et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité $K = 5.10^{-7}$ m/s aurait été de 7 m²)

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m³ avec un rejet à débit limité de 2 l/s.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie historique du bourg de Perreux.

Les constructions sont construites en général en ordre continu et implantées à l'alignement.

La zone est affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics, et toutes installations nécessaires à la vie urbaine.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les terrains de campings ou caravanning, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes (excepté au lieu de résidence)
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage

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

- Toutes constructions, aménagements, extensions et ouvrages techniques¹ à condition de s'insérer dans le tissu urbain et d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions nouvelles à condition d'être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie.
- Les commerces à condition de se réaliser par aménagement du bâti existant ou par changement de destination.

¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité artisanale ou commerciale et de se réaliser par aménagement du bâti existant ou par changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

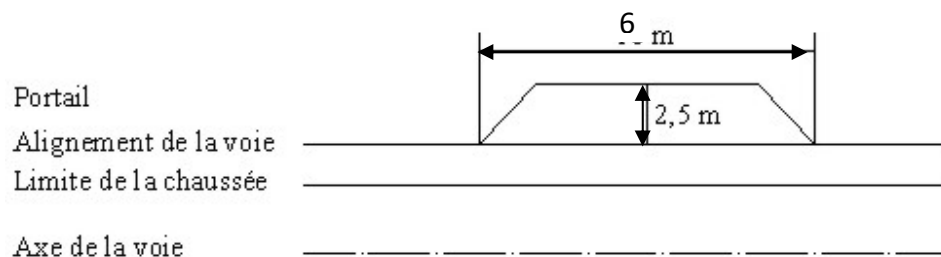
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Si des constructions disposent d'un accès privatif direct sur la rue des Vignes, la VC 6 et la VC 7, leurs garages et/ou portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 6 mètres.

Schéma à titre indicatif, seul les distances sont à respecter, mais non la forme :



Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UA 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans² ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans³ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents

² Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

³ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs :

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou sur au moins, un côté d'îlot⁴.

Une implantation autre peut être admise pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés voisines.

Lorsqu'une construction principale est implantée à l'alignement de la voie, les extensions et/ou constructions d'annexes peuvent se réaliser en retrait de l'alignement.

Les aménagements et extensions des constructions existantes non édifiées à l'alignement sont possibles en recul de l'alignement.

L'implantation d'ouvrages techniques⁵ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

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

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

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées en limite de ces voies ou sur au moins, un côté complet d'îlot.

Une implantation autre peut être admise pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés voisines.

Lorsqu'une construction principale est implantée en limite de la voie, les extensions et/ou constructions d'annexes peuvent se réaliser en retrait de la limite.

Les aménagements et extensions des constructions existantes non édifiées en limite sont possibles en recul.

⁴ Pour les constructions situées dans un angle composé de plusieurs voies, il est possible de s'implanter à l'alignement d'une seule voie, un seul côté d'îlot, et de respecter un recul pour les autres côtés d'îlots, les autres voies.

⁵ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

L'implantation d'ouvrages techniques⁶ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait des limites sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter:

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur au moins une des limites séparatives; la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 2,5 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques⁷ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 2,5 mètres des limites séparatives.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout.

⁶ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

La hauteur des constructions annexes⁸ à l'habitation ne pourra pas excéder 4,5 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages techniques⁹ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, sur le plan de zonage.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie.

Sur terrain plat (*terrain d'une pente inférieure à 15 %*), les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites, ainsi que les pentes de terre de plus de 10 %.

Sur terrain pentu (*terrain d'une pente supérieure à 15 %*), les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Le exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites. Les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

⁸ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- Toitures :

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles terre cuite de type romane ou canal, de couleur rouge ou rouge nuancé, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses.

Les constructions annexes¹⁰ d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

Les ouvertures de toiture de type « chiens assis », « rampantes » ou « outeau » sont interdites.

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) et aux toitures végétalisées.

¹⁰ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

Les ouvertures des constructions nouvelles devront s'accorder avec celles des édifices avoisinants.

Les ouvertures dans les étages seront toujours plus hautes que larges. Exception possible pour l'étage de combles où les ouvertures pourront être de proportion différente.

- Extensions des constructions existantes :

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) ou en toitures terrasses, et les façades seront réalisées avec les mêmes couleurs que l'existant ou en matériaux naturels (pierre ou bois).

Lorsqu'une construction principale ne répond pas aux normes énoncées précédemment sur les façades et toitures, les extensions pourront être réalisées avec des matériaux et couleurs similaires à ceux du bâtiment existant à la condition qu'ils présentent un aspect satisfaisant.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques¹¹ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions à vocation d'habitat, uniquement dans le cadre de constructions neuves ou de démolitions/reconstructions, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher créée¹².

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 110 m² de surface de plancher créée.

¹¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

¹² Soit 1 place de stationnement jusqu'à 110 m² de surface de plancher, 2 places de 111 à 220 m² de surface de plancher,...

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés. Dans le cas exceptionnel où des arbres sont coupés, ils doivent être remplacés dans la proportion de 1 pour 1. Cette disposition n'est pas applicable pour les arbres fruitiers (vergers).

Les surfaces libres de toute construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC représente le développement urbain périphérique au Bourg historique de Perreux, extensions plus récentes.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat, mais comportant néanmoins des équipements publics.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les commerces
- Les terrains de campings ou caravanning, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes (excepté au lieu de résidence)
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage
- Toutes les constructions et installations dans les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, sauf prévus à l'article 2.

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

- Toutes constructions, aménagements, extensions et ouvrages techniques¹³ à condition de s'insérer dans le tissu urbain et d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions nouvelles à condition d'être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie.
- L'hébergement hôtelier à condition de se réaliser par aménagement du bâti existant ou par changement de destination.

¹³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- Les constructions artisanales et les entrepôts à condition de se réaliser par aménagement du bâti existant ou par changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Une seule annexe d'une emprise au sol maximale de 40 m² par tènement
 - les piscines
 - les extensions des constructions principales à usage d'habitation présentes dans l'espace vert ou en continuité, limitées à 30 % de la surface de plancher existante au sein de l'espace protégé repéré
 - les aires de jeux et de sports
 - les aires de stationnement non imperméabilisées
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

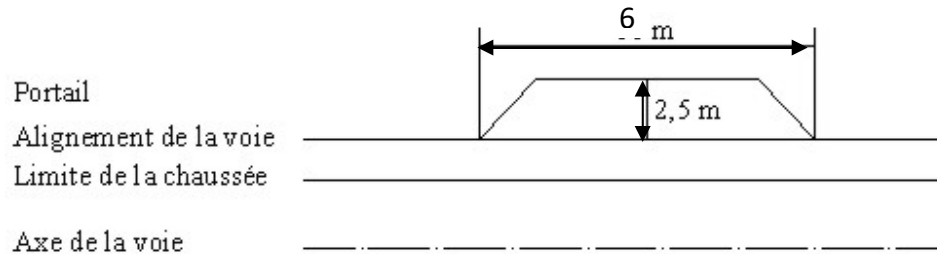
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Si des constructions disposent d'un accès privatif direct sur la rue des Vignes, la VC 6 et la VC 7, leurs garages et/ou portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 6 mètres.

Schéma à titre indicatif, seul les distances sont à respecter, mais non la forme :



Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UC 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans¹⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

¹⁴ *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans¹⁵ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs :

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

¹⁵ *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie,
- soit à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques¹⁶ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Dispositions le long de la RD 31 en dehors des portes d'agglomération :

Le long de la RD 31 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 15 mètres de l'axe de la voie pour toutes les constructions.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales :

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité, notamment dans les carrefours et ne doit pas

¹⁶ *Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...*

constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions peuvent se réaliser à moins de ces distances, à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la route, ne pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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

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

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites de la voie,
- soit en limite de la voie, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres des limites, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques¹⁷ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,

¹⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 3 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative avec les conditions stipulées à l'article 10.

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques¹⁸ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites.

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

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes¹⁹ et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 6 mètres de tout point du bâtiment.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,50.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout.

¹⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

¹⁹ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

La hauteur des constructions annexes²⁰ à l'habitation ne pourra pas excéder 4,5 mètres à l'égout.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

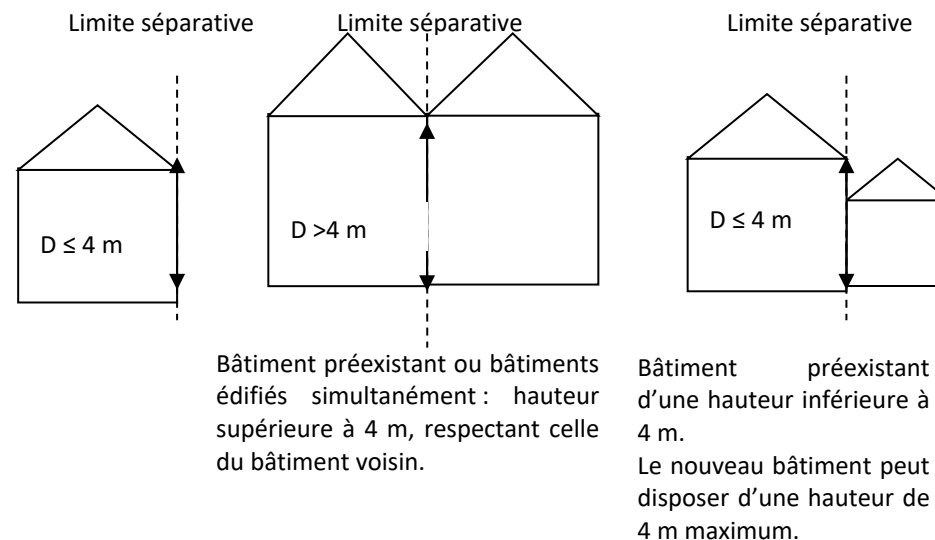
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages techniques²¹ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie.

Sur terrain plat (*terrain d'une pente inférieure à 15 %*), les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites, ainsi que les pentes de terre de plus de 10 %.

Sur terrain pentu (*terrain d'une pente supérieure à 15 %*), les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Le exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

²⁰ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

²¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

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

- Toitures :

Les lignes de faitage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur naturelle rouge brique, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses.

Les constructions annexes²² d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %, et disposer d'une couleur de toiture rouge brique.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) et aux toitures végétalisées.

²² Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

- Extensions des constructions existantes :

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) ou en toitures terrasses, et les façades seront réalisées avec les mêmes couleurs que l'existant ou en matériaux naturels (pierre ou bois).

Lorsqu'une construction principale ne répond pas aux normes énoncées précédemment sur les façades et toitures, les extensions pourront être réalisées avec des matériaux et couleurs similaires à ceux du bâtiment existant à la condition qu'ils présentent un aspect satisfaisant.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques²³ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher créée²⁴.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 110 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés. Dans le cas exceptionnel où des arbres sont coupés, ils doivent être remplacés dans la proportion de 1 pour 1. Cette disposition n'est pas applicable pour les arbres fruitiers (vergers).

²³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

²⁴ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 110 m² de surface de plancher, 2 places de 111 à 220 m² de surface de plancher,...

Les surfaces libres de toute construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD - UDI

La zone UD représente le développement urbain du quartier des Plaines.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat, dont l'objectif est de préserver la trame urbaine existante, sans densifier davantage.

Cette zone comporte un sous-secteur UDi concerné par la zone inondable du Rhins.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les industries
- Les commerces
- Les terrains de campings ou caravanning, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes (excepté au lieu de résidence)
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage

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

- Toutes constructions, aménagements, extensions et ouvrages techniques²⁵ à condition de s'insérer dans le tissu urbain et d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions nouvelles à condition d'être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines et avec la topographie.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*

²⁵ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- Dans le secteur délimité au plan de zonage en tant qu'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Dans la zone UDi, toutes les constructions et installations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont autorisées à condition de respecter la zone inondable et les prescriptions spécifiques (PPRNPI). Dans ce cadre, il est impératif de consulter la cellule risque de l'Etat.
- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz et dans les zones de dangers des ouvrages GRTgaz.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris)

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans²⁶ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans²⁷ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

²⁶ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

²⁷ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs :

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie,
- soit à l'alignement des voies, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de respecter la distance existante.

La limite du bassin intérieur des piscines peut s'implanter à 3 mètres de l'alignement de la voie.

L'implantation d'ouvrages techniques²⁸ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de l'alignement, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

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

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

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie,
- soit en limite des voies, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres de la limite, à condition de respecter la distance existante.

La limite du bassin intérieur des piscines peut s'implanter à 3 mètres de la limite de la voie.

L'implantation d'ouvrages techniques²⁹ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 3 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative avec les conditions suivantes.

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

²⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

²⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques³⁰ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites.

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

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes³¹ et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 6 mètres de tout point du bâtiment.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,30.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'éégout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'éégout.

La hauteur des constructions annexes³² à l'habitation ne pourra pas excéder 4,5 mètres à l'éégout.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne pourra pas excéder 15 mètres à l'éégout.

³⁰ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

³¹ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

³² Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

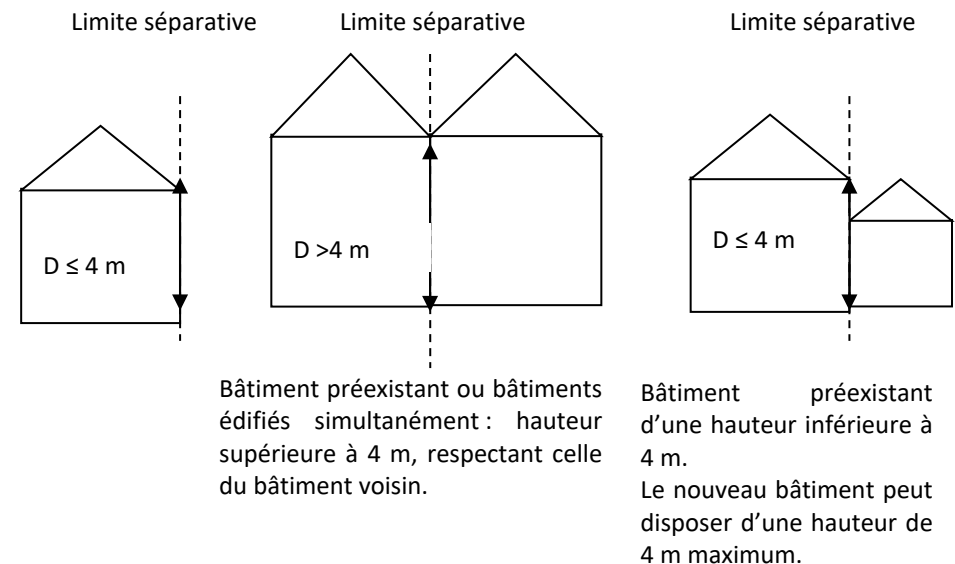
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages techniques³³ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



³³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie.

Sur terrain plat (*terrain d'une pente inférieure à 15 %*), les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites, ainsi que les pentes de terre de plus de 10 %.

Sur terrain pentu (*terrain d'une pente supérieure à 15 %*), les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Le exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

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

- Toitures :

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur naturelle rouge brique, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses.

Les constructions annexes³⁴ d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %, et disposer d'une couleur de toiture rouge brique.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) et aux toitures végétalisées.

- Extensions des constructions existantes :

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) ou en toitures terrasses, et les façades seront réalisées avec les mêmes couleurs que l'existant ou en matériaux naturels (pierre ou bois).

Lorsqu'une construction principale ne répond pas aux normes énoncées précédemment sur les façades et toitures, les extensions pourront être réalisées avec des matériaux et couleurs similaires à ceux du bâtiment existant à la condition qu'ils présentent un aspect satisfaisant.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

³⁴ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques³⁵ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

³⁵ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher créée³⁶.

Pour les immeubles, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 110 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations et arbres à haute tige existants seront conservés. Dans le cas exceptionnel où des arbres sont coupés, ils doivent être remplacés dans la proportion de 1 pour 1. Cette disposition n'est pas applicable pour les arbres fruitiers (vergers).

Les surfaces libres de toute construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

³⁶ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 110 m² de surface de plancher, 2 places de 111 à 220 m² de surface de plancher,...

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

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE représente une zone à vocation économique située sur le quartier des Plaines.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de campings ou caravaning, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes (excepté au lieu de résidence)
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité économique

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de limiter les nuisances causées au quartier d'habitation des Plaines.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et limités à 75 m² de surface de plancher.
- Les commerces de gros.
- Les activités commerciales à condition d'être liées à une activité artisanale ou industrielle existante et d'être limitées à 300 m² de surface de vente.
- Les entrepôts à condition d'être accolés au bâtiment principal et dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du principal bâtiment existant.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la

zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz et dans les zones de dangers des ouvrages GRTgaz.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans³⁷ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les

³⁷ *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans³⁸ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

³⁸ *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs :

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions le long de la RD 504 en dehors des portes d'agglomération :

Le long de la RD 504 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 25 mètres de l'axe.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales :

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité, notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont

recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions peuvent se réaliser à moins de ces distances, à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la route, ne pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Dispositions le long de la RN 7 :

Conformément aux retraits portés sur le plan de zonage, le recul des constructions est de 25 mètres de l'axe de la RN 7 dans l'espace urbanisé et de 100 mètres de l'axe de la voie dans les espaces non urbanisés.

Dans tous les cas et pour toutes les voies, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques³⁹ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

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

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance de minimum 10 mètres des limites séparatives avec la zone d'habitat UD.

³⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,
- soit en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 5 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

L'implantation des ouvrages techniques⁴⁰ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 ou 10 mètres des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,60.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

⁴⁰ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

La hauteur des installations et ouvrages techniques⁴¹ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Tenue des parcelles :

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- Aspect des constructions :

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

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les matériaux métalliques réfléchissant la lumière sont interdits.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Les clôtures, tant en bordure du domaine public et des voies publiques et privées qu'en limite séparative, doivent être le moins visible possible et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

⁴¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins de l'opération, comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, y compris pour les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une haie végétale ou un habillage végétal est imposé afin de masquer les dépôts et aires de stockage à ciel ouvert.

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

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL représente une zone déjà aménagée, à vocation de loisirs située sur le bourg.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les aires de jeux et de sports.
- Les aires de stationnement.
- Les constructions nouvelles liées aux activités sportives et de loisirs, aux jardins partagés.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les ouvrages techniques⁴² nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⁴² Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE UI 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁴³ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁴⁴ ;

⁴³ Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.

- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

⁴⁴ Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

L'implantation d'ouvrages techniques⁴⁵ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

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

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

L'implantation des ouvrages techniques⁴⁶ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

⁴⁵ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁴⁶ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,20.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout.

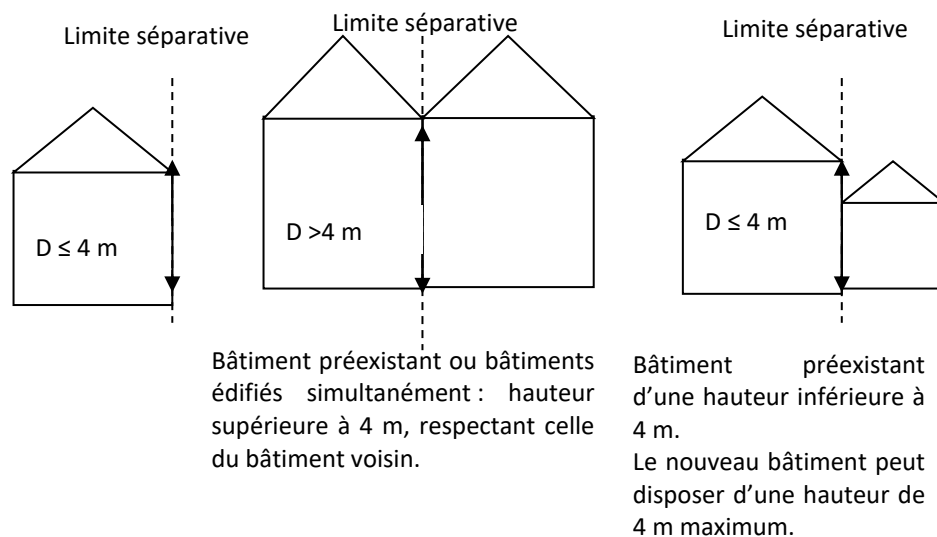
La hauteur des installations et ouvrages techniques⁴⁷ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

⁴⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie.

Sur terrain plat (*terrain d'une pente inférieure à 15 %*), les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites, ainsi que les pentes de terre de plus de 10 %.

Sur terrain pentu (*terrain d'une pente supérieure à 15 %*), les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

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

- Toitures :

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur naturelle rouge brique, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %, et disposer d'une couleur de toiture rouge brique.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, tunnels, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures v g taliss es, ou autres).

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, tunnels, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres), et aux toitures v g taliss es.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques⁴⁸ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

⁴⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uz1

La zone Uz1 est une zone urbaine destinée aux activités économiques commerciales situées sur le quartier des Plaines. Il s'agit du périmètre de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACO).

ARTICLE Uz1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les terrains de campings ou caravaning, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes (excepté au lieu de résidence)
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité économique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les bureaux
- Les constructions à usage industrielle et artisanale, excepté l'extension des constructions artisanales ou industrielles existantes

ARTICLE Uz1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation devront être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés, et limités à 75 m² de surface de plancher.
- Les entrepôts à condition d'être accolés au bâtiment principal et dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du principal bâtiment existant à vocation commerciale.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la

zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz et dans les zones de dangers des ouvrages GRTgaz.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE Uz1 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE Uz1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁴⁹ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les

⁴⁹ *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁵⁰ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

⁵⁰ *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs :

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE U_{z1} 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U_{z1} 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions le long de la RD 504 en dehors des portes d'agglomération :

Le long de la RD 504 et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont de 25 mètres de l'axe.

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales :

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité, notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont

recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales :

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions peuvent se réaliser à moins de ces distances, à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la route, ne pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Dispositions le long de la RN 7 :

Le long de la RN 7, le recul des constructions est de 25 mètres de l'axe.

Dans tous les cas et pour toutes les voies, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques⁵¹ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

ARTICLE U_{z1} 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance de minimum 10 mètres des limites séparatives avec la zone d'habitat UD.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative,

⁵¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

- soit en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 5 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative.

L'implantation des ouvrages techniques⁵² nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 ou 10 mètres des limites.

ARTICLE Uz1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uz1 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,60.

ARTICLE Uz1 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

La hauteur des installations et ouvrages techniques⁵³ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

⁵² Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁵³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE Uz1 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Tenue des parcelles :

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- Aspect des constructions :

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

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps et les matériaux métalliques réfléchissant la lumière sont interdits.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

Les clôtures, tant en bordure du domaine public et des voies publiques et privées qu'en limite séparative, doivent être le moins visible possible et constituées par des haies vives, des grillages ou des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Des clôtures différentes sont autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

ARTICLE Uz1 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins de l'opération, comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, y compris pour les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement.

ARTICLE Uz1 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une haie végétale ou un habillage végétal est imposé afin de masquer les dépôts et aires de stockages à ciel ouvert.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagés, plantés et entretenus.

ARTICLE Uz1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Uz1 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uz1 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUB1, AUB2, AUC1, AUC2, AU

Les zones à urbaniser AUb et AUC représentent le développement urbain futur de Perreux, à vocation d'habitat. Il s'agit de secteur en dent creuse ou en extension de l'urbanisation présente.

Il s'agit de zones à urbaniser opérationnelles, ouvertes à l'urbanisation, mais avec un échancier d'ouverture à l'urbanisation :

- la zone AUb1 représente une zone opérationnelle de suite avec une forte densité
- les zones AUb2 représentent des zones opérationnelles de suite avec une densité moyenne
- les zones AUC1 représentent des zones opérationnelles de suite mais avec une moindre densité
- la zone AUC2 représente une zone opérationnelle à partir de 2021
- la zone AU représentent une zone non opérationnelle nécessitant une procédure de modification pour être ouverte à l'urbanisation. Elle ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'à partir de 2021 et après l'urbanisation de la zone AUC2.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir les principes d'aménagement de ces zones (*se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU*).

ARTICLE AUb-c 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les industries
- Les entrepôts
- Les commerces
- Les terrains de campings ou caravaning, habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes (excepté au lieu de résidence)
- L'hébergement hôtelier
- Les dépôts de véhicules, engins et matériels hors d'usage

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

Zones AUb1, AUb2, AUC1, AUC2, AU :

- Les constructions artisanales à condition de se réaliser par aménagement du bâti existant ou par changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Tout programme de logements doit comporter, au titre de l'article L.123-1-5.- II.4° du code de l'urbanisme :
 - un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux ou conventionnés, dans les zones AUb1 et AUb2 de Chantoizet,
 - un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux ou conventionnés dans la zone AUb2 de Bellevue.

Zones AUb1, AUb2, AUC1 :

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de s'insérer dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

Zones AUC2, AU :

- Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises à condition de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à partir de l'année 2021, et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (*cf. pièce n°3 du dossier de PLU*).

ARTICLE AUb-c 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

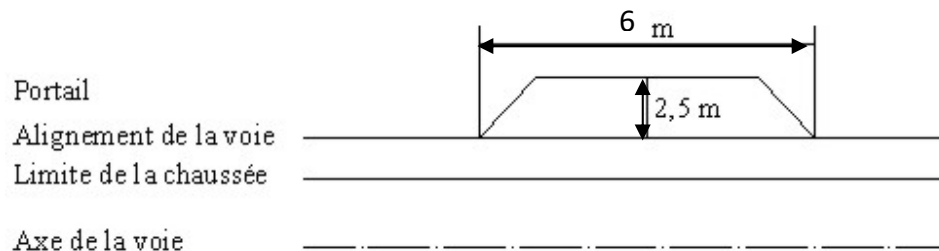
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Si des constructions disposent d'un accès privatif direct sur la rue des Vignes, la VC 6 et la VC 7, leurs garages et/ou portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée, avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 6 mètres.

Schéma à titre indicatif, seul les distances sont à respecter, mais non la forme :



Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les voies doivent disposer d'une largeur de 4 mètres minimum dans le cas d'une voie en sens unique et de 5 mètres minimum pour une voie en double sens. En plus, un espace pour les modes doux devra être prévu :

- soit en continuité de la voirie, avec une largeur de 1,40 mètre minimum sans obstacle
- soit de façon indépendante (*hors continuité avec la voirie*), d'une largeur minimale de 2 mètres.

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

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

ARTICLE AUb-c 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement au réseau d'eau potable ne pourra s'envisager que sous réserve des possibilités dudit réseau.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

La desserte en réseaux d'assainissement doit se réaliser de façon cohérente pour l'ensemble de la zone et dessous les voies de desserte ou les espaces collectifs.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁵⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁵⁵ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents

⁵⁴ *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

⁵⁵ *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

Réseaux secs :

Electricité : les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications : l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Eclairage public : l'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE Aub-c 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement de la voie.

L'implantation d'ouvrages techniques⁵⁶ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de l'alignement, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

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

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

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres de la limite de la voie.

L'implantation d'ouvrages techniques⁵⁷ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres de la limite, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

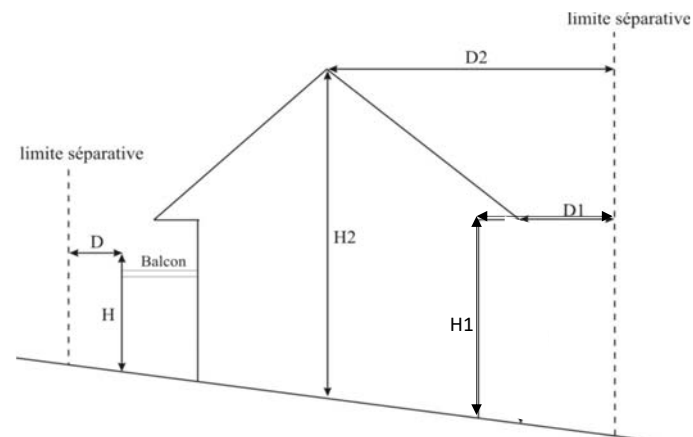
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.

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

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

⁵⁶ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁵⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

La limite du bassin intérieur des piscines doit s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages techniques⁵⁸ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites.

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

Les constructions principales à usage d'habitation (ne comprenant pas les annexes⁵⁹ et piscines) doivent être implantées :

- soit de façon mitoyenne
- soit en respectant un recul de minimum 6 mètres de tout point du bâtiment.

⁵⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁵⁹ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

ARTICLE AUb-c 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUb-c 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zones AUb1 et AUb2, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout.

En zones AUc1, AUc2, AU, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions annexes⁶⁰ à l'habitation ne pourra pas excéder 4,5 mètres à l'égout.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

La hauteur des installations et ouvrages techniques⁶¹ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

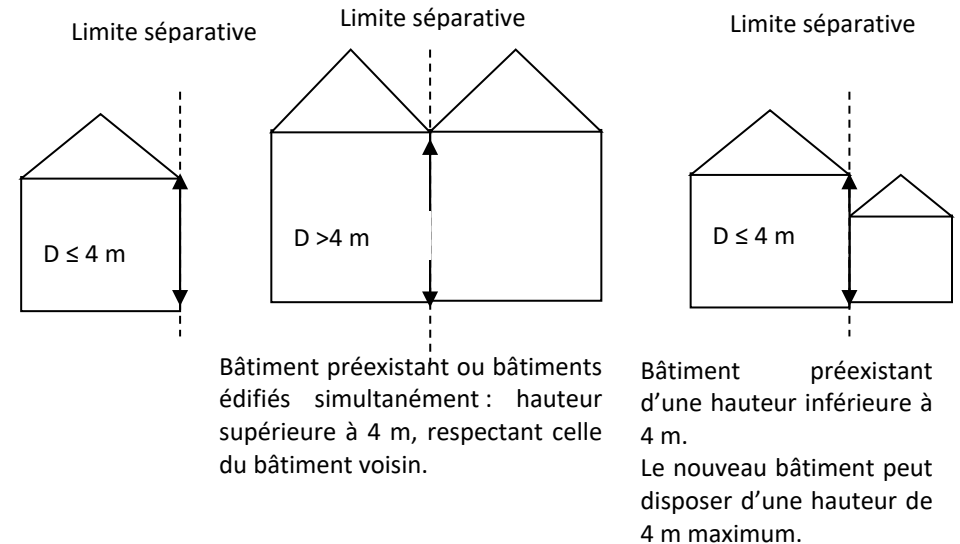
Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

⁶⁰ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

⁶¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



ARTICLE AUb-c 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie.

Sur terrain plat (*terrain d'une pente inférieure à 15 %*), les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites, ainsi que les pentes de terre de plus de 10 %.

Sur terrain pentu (*terrain d'une pente supérieure à 15 %*), les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Le exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

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

- Toitures :

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur naturelle rouge brique, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses.

Les constructions annexes⁶² d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %, et disposer d'une couleur de toiture rouge brique.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

⁶² Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) et aux toitures végétalisées.

- Extensions des constructions existantes :

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) ou en toitures terrasses, et les façades seront réalisées avec les mêmes couleurs que l'existant ou en matériaux naturels (pierre ou bois).

Lorsqu'une construction principale ne répond pas aux normes énoncées précédemment sur les façades et toitures, les extensions pourront être réalisées avec des matériaux et couleurs similaires à ceux du bâtiment existant à la condition qu'ils présentent un aspect satisfaisant.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

Il est impératif de disposer d'une harmonie des clôtures au sein de la même opération.

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques⁶³ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ARTICLE AUb-c 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher créée⁶⁴. En plus, il est exigé 1 place pour le stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés, excepté dans la zone AUb1.

Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 110 m² de surface de plancher créée.

⁶³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁶⁴ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 110 m² de surface de plancher, 2 places de 111 à 220 m² de surface de plancher,...

ARTICLE AUb-c 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Lors de toute opération d'ensemble, au moins 5 % de la surface totale du tènement doit être maintenu en espace libre commun, non compris les aires de stationnement, les voies et les surfaces closes de gestion des eaux pluviales (de type bassin de rétention). Ces espaces peuvent être réalisés en un seul tenant ou en plusieurs espaces distincts et seront à localiser de façon cohérente avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes.

ARTICLE AUb-c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUb-c 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUb-c 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations doivent prévoir le raccordement au réseau existant de communications électroniques (fibre optique notamment) pour l'ensemble de l'opération.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A, AP, AE, AL ET AL

Il s'agit de plusieurs zones agricoles décomposées en plusieurs sous-secteurs :

- des sous-secteurs agricoles pour le développement des exploitations agricoles :
 - o Un sous-secteur A
 - o Un sous-secteur Ap correspondant à des secteurs identifiés pour leurs qualités paysagères
- Des sous-secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :
 - o Un sous-secteur Ae à vocation économique
 - o Un sous-secteur Al relatif au secteur de Chervé, site de restructuration et développement du lycée agricole
 - o Un sous-secteur AL pour des secteurs à vocation de loisirs

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions, installations et utilisations du sol à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes⁶⁵ à condition d'être strictement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante, et réalisées par aménagement ou changement de destination du bâti existant ou en construction neuve.

⁶⁵ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

- Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - o camping à la ferme,
 - o hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination de bâtiments existants.
- L'adaptation⁶⁶ et la réfection⁶⁷ des constructions existantes.
- Les piscines dans la limite de 60 m² maximum d'emprise au sol, à une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal.
- L'extension des bâtiments principaux d'habitation⁶⁸, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (*existant + extension, mais ne comprenant pas les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus*).
- Les annexes, hors piscine, aux habitations existantes, à une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine).
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage dans leur volume existant.

⁶⁶ Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

⁶⁷ Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

⁶⁸ Il s'agit de constructions principales utilisées à vocation d'habitat ne comprenant pas les constructions annexes indépendantes, non accolées à l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

En zone Ap :

- Les extensions des constructions à usage agricole (comprenant les bâtiments agricoles, les constructions, installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles, ainsi que les habitations et annexes existantes et liées à une exploitation agricole).
- Les nouveaux bâtiments agricoles (comprenant les bâtiments agricoles, les constructions, installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles, ainsi que les habitations et annexes à condition d'être strictement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante), à condition d'être implantés à proximité des bâtiments existants ou d'être adossés à un obstacle visuel existant ou à créer plus important qu'eux-mêmes.
- Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles que :
 - o camping à la ferme,
 - o hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement ou changement de destination de bâtiments existants.
- L'adaptation⁶⁹ et la réfection⁷⁰ des constructions existantes.
- Les piscines dans la limite de 60 m² maximum d'emprise au sol, à une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal.
- L'extension des bâtiments principaux d'habitation⁷¹, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension, mais ne comprenant pas les

⁶⁹ Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

⁷⁰ Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus).

- Les annexes, hors piscine, aux habitations existantes, à une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine).
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage dans leur volume existant.

En zone Ae :

- En zone Ae1 : Les extensions des constructions existantes et/ou les nouvelles constructions si elles sont nécessaires à l'activité existante dans la limite de 600 m² d'emprise au sol au total.
- En zone Ae2 : Les extensions des constructions existantes si elles sont nécessaires à l'activité existante dans la limite de 1600 m² d'emprise au sol au total.

En zone AI :

- Les extensions et constructions nouvelles strictement liées à l'activité du lycée agricole de Chervé, pouvant être à vocation agricole, industrielle, commerciale, d'entrepôts, d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - o Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, mettant en valeur le caractère patrimonial du site.

En zone AL :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement

⁷¹ Il s'agit de constructions principales utilisées à vocation d'habitat ne comprenant pas les constructions annexes indépendantes, non accolées à l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

- L'adaptation⁷², la réfection⁷³ et l'extension des constructions existantes.
- Les constructions nouvelles liées aux activités sportives et de loisirs.

Dans toutes les zones :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les constructions, installations, superstructures, infrastructures, ouvrages techniques⁷⁴ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Les constructions et occupations du sol autorisées respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

72 Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

73 Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

⁷⁴ *Ouvrages techniques : il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...*

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des portes d'agglomération.

En dehors des portes d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁷⁵ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

⁷⁵ *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁷⁶ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

⁷⁶ *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération :

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des RD 31 et 27 pour toutes les constructions
- 15 mètres de l'axe de la RD 17 pour toutes les constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 504 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissiere, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions peuvent se réaliser à moins de ces distances, à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la route, ne pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Dans tous les cas et pour toutes les voies, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques⁷⁷ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

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

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

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres de la limite, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques⁷⁸ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 3 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative avec les conditions suivantes.

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

⁷⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁷⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

En plus, en zone Ae, les constructions doivent s'implanter en respectant une distance de minimum 15 mètres des limites séparatives avec des habitations.

L'implantation des ouvrages techniques⁷⁹ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

En zones Ae et Al, le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,60. Pour les autres zones, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zones A et Ap :

La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions annexes⁸⁰ à l'habitation ne pourra pas excéder 4,5 mètres à l'égout.

⁷⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁸⁰ Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

En zone Ae, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

En zone Al, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

Une hauteur supérieure sera admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, notamment les méthaniseurs.

Dans toutes les zones, les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

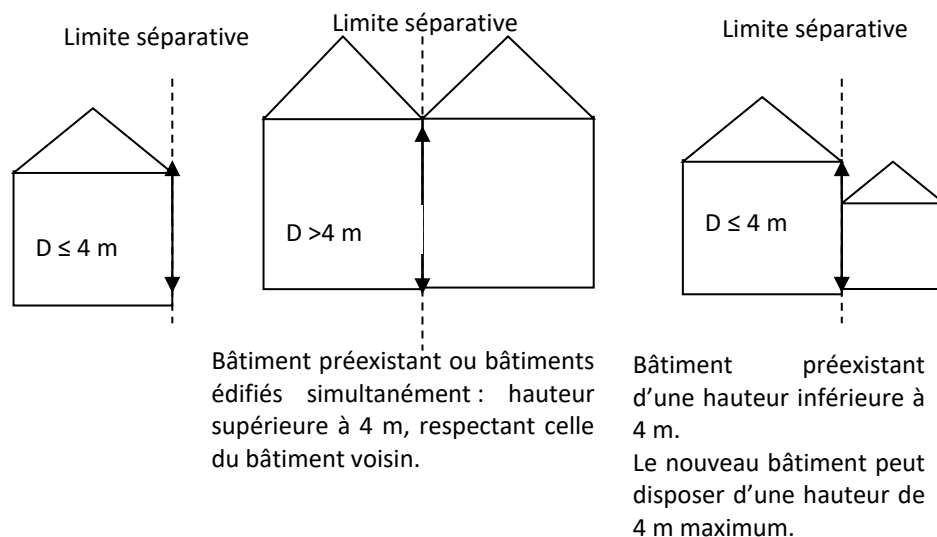
La hauteur des installations et ouvrages techniques⁸¹ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, sur le plan de zonage.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.

⁸¹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...



ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie. Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Le exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

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

- Toitures :

Les lignes de faîtage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %. Pour les constructions agricoles et économiques, le pourcentage de pente doit être compris entre 15 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les bâtiments agricoles.

Pour tous les autres bâtiments, les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur naturelle rouge brique, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses. Pour les constructions agricoles et économiques, la couleur des toitures doit être rouge brique.

Les constructions agricoles annexes⁸² d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %, et disposer d'une couleur de toiture rouge brique.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, tunnels, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

⁸² Il s'agit de constructions indépendantes, non accolées à l'habitation mais en lien avec l'habitation, de type garage, abris de matériel,... Dans ce cas, elles doivent être liées à l'exploitation agricole.

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, tunnels, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) et aux toitures végétalisées.

- Extensions des constructions existantes :

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) ou en toitures terrasses, et les façades seront réalisées avec les mêmes couleurs que l'existant ou en matériaux naturels (pierre ou bois).

Lorsqu'une construction principale ne répond pas aux normes énoncées précédemment sur les façades et toitures, les extensions pourront être réalisées avec des matériaux et couleurs similaires à ceux du bâtiment existant à la condition qu'ils présentent un aspect satisfaisant.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques⁸³ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Pour les bâtiments remarquables pouvant changer de destination, repérés sur le plan de zonage :

Les dispositions précédentes s'appliquent ainsi que les dispositions suivantes. *En cas de problème d'application d'une règle, les règles suivantes prévalent sur les dispositions du chapitre précédent.*

- préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation. La couverture doit être réalisée en tuiles rouges de type canal ou apparenté dans la forme⁸⁴. Des puits de lumière sont toutefois possibles au sein de la toiture.
- préservation de l'avancée du toit
- préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes ou en bois, des pierres d'angle et autres éléments de façades
- préservation des ouvertures de portail d'entrée dans les mêmes configurations et dimensions (ouverture ou baie vitrée).

⁸³ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁸⁴ Tuiles mécaniques de type Omega 13 par exemple.

En zone AI :

Les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer, pour des raisons d'harmonie ou d'impératifs techniques, aux constructions, installations ouvrages... répondant à des exigences techniques différentes.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les changements de destination à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher créée⁸⁵.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être conservées ou remplacées à l'équivalence en termes de linéaire et d'essences.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

⁸⁵ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 110 m² de surface de plancher, 2 places de 111 à 220 m² de surface de plancher,...

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N, NI, Np, NE ET NL

Il s'agit de plusieurs zones naturelles décomposées en plusieurs sous-secteurs :

- des sous-secteurs d'espaces naturels protégés :
 - o Un sous-secteur N
 - o Un sous-secteur Ni concerné par la zone inondable
 - o Un sous-secteur Np correspondant à des secteurs identifiés pour leurs qualités paysagères
- deux sous-secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :
 - o un sous-secteur Ne à vocation économique
 - o Un sous-secteur NI pour des secteurs à vocation de loisirs.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

En zones N, Ni :

- L'adaptation⁸⁶ et la réfection⁸⁷ des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments principaux d'habitation⁸⁸, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (*existant + extension, mais ne comprenant pas les*

86 Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

87 Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus).

- Les annexes aux habitations existantes, à une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine).
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage dans leur volume existant.

En zone Np :

- L'adaptation⁸⁹ et la réfection⁹⁰ des constructions existantes.
- L'extension des bâtiments principaux d'habitation⁹¹, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (*existant + extension, mais ne comprenant pas les surfaces des piscines et des espaces ne disposant pas de surface de plancher qui peuvent s'ajouter en plus).*
- Les annexes aux habitations existantes, à une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscine).

88 Il s'agit de constructions principales utilisées à vocation d'habitat ne comprenant pas les constructions annexes indépendantes, non accolées à l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

89 Il s'agit de travaux de confort, de commodité, d'accessibilité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouvertures.

90 Il s'agit de permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle d'adaptation, c'est pourquoi les deux notions sont souvent visées ensemble et correspondent à des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général de la construction. Il ne s'agit ni de l'extension ni du changement de destination.

91 Il s'agit de constructions principales utilisées à vocation d'habitat ne comprenant pas les constructions annexes indépendantes, non accolées à l'habitation, de type garage, abris de matériel,...

- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage dans leur volume existant.
- Les constructions et occupations du sol autorisées respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de ne pas altérer les qualités paysagères du site au sein duquel elles s'inscrivent.

En zone Ne :

- Les extensions des constructions existantes si elles sont nécessaires à l'activité existante dans la limite de 800 m² d'emprise au sol au total.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

En zone NI :

- Les aires de jeux et de sports
- Les aires de stationnement
- Les constructions nouvelles liées aux activités sportives et de loisirs, aux jardins partagés.

Dans toutes les zones :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.*
- Les ouvrages techniques⁹² nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et occupations du sol autorisées respectant les conditions définies ci-dessus sont admises sous réserve de respecter les prescriptions applicables aux abords des canalisations de gaz.

Dans les secteurs concernés par une zone humide répertoriée sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-III.2° du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les ouvrages et aménagements nécessaires à la gestion de ces zones humides.

⁹² Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

En zone Ni :

- Toutes les constructions² et installations autorisées respectant les conditions définies ci-dessus à condition de respecter la zone inondable et les prescriptions spécifiques (PPRNPI). Dans ce cadre, il est impératif de consulter la cellule risque de l'Etat.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour cela, sur la même unité foncière, un seul accès sur les voies publiques sera autorisé par tranche de 30 mètres.

Les accès doivent être limités et regroupés le long des routes départementales au-delà des portes d'agglomération.

En dehors des portes d'agglomération, les portails doivent être implantés à minimum 5 mètres du bord de chaussée des routes départementales.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages et aux opérations qu'elles supportent, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Se reporter à l'articles DG 12 du présent règlement

Zones sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans⁹³ ;

⁹³ *Evènement pluvieux d'occurrence trentennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 30 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 30 ans.*

- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans⁹⁴ ;
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :
 - o 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
 - o 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
 - o 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
 - o 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

⁹⁴ *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

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

Les installations et ouvrages nécessaires à la valorisation des eaux de pluie sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie...).

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement de la voie.

Dispositions le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération :

Le long des routes départementales et en dehors des portes d'agglomération, les retraits sont les suivants :

- 15 mètres de l'axe des RD 31 et 27 pour toutes les constructions
- 15 mètres de l'axe de la RD 17 pour toutes les constructions
- 35 mètres de l'axe de la RD 504 pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions

Recul des obstacles latéraux en bordure des routes départementales

Recul de 7 m du bord de la chaussée ou 4 m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

Recul des extensions de bâtiments existants en bordure des routes départementales

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions peuvent se réaliser à moins de ces distances, à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la route, ne pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Dans tous les cas et pour toutes les voies, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces reculs, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques⁹⁵ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces reculs, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

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

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

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de la limite de la voie.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres de la limite, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation d'ouvrages techniques⁹⁶ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres de la limite, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité des voies.

⁹⁵ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁹⁶ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 3 mètres des limites sont autorisés à condition de respecter la distance existante ou de s'étendre jusqu'en limite séparative avec les conditions suivantes.

- soit sur limite séparative à condition de respecter les conditions de hauteur établies à l'article 10.

En plus, en zone Ne, les constructions doivent s'implanter en respectant une distance de minimum 15 mètres des limites séparatives avec des habitations.

L'implantation des ouvrages techniques⁹⁷ nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En zone Ne, le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,40.

En zone NI, le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,20.

Pour les autres zones, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant avant tous travaux (affouillement, exhaussement notamment), jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout.

En zone Ne, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout.

En zone NI, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 6 mètres à l'égout.

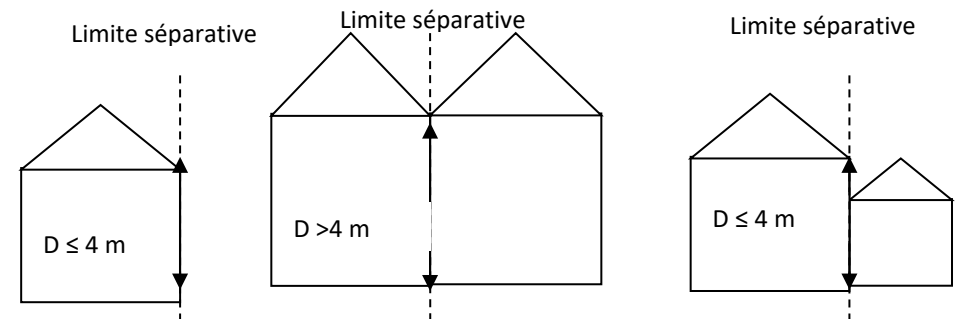
Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure aux hauteurs précitées sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des installations et ouvrages techniques⁹⁸ nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, sur le plan de zonage.

Hauteur sur limite séparative :

La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite. Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 4 mètres (dans ce cas, hauteur de 4 m maximum).

L'aménagement de bâtiment existant en limite séparative et d'une hauteur supérieure à 4 mètres sur limite séparative est autorisé.



Bâtiment préexistant ou bâtiments édifiés simultanément : hauteur supérieure à 4 m, respectant celle du bâtiment voisin.

Bâtiment préexistant d'une hauteur inférieure à 4 m. Le nouveau bâtiment peut disposer d'une hauteur de 4 m maximum.

⁹⁷ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

⁹⁸ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Ainsi, sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie.

Sur terrain plat (*terrain d'une pente inférieure à 15 %*), les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites, ainsi que les pentes de terre de plus de 10 %.

Sur terrain pentu (*terrain d'une pente supérieure à 15 %*), les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres de limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

- Aspect des constructions :

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

- Toitures :

Les lignes de f itage doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci en évitant des hauteurs agressives et inutiles en murs pignons.

Les toitures doivent avoir deux versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %.

Les toitures à une seule pente sont autorisées à condition d'être adossées à une construction de taille plus importante (bâtiment principal) ou à un mur de clôture haut.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de forme et d'aspect apparentés à des tuiles de couleur naturelle rouge brique, sans panachage. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les toitures terrasses.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent avoir un seul versant, comporter une pente de toiture inférieure, de minimum 15 %, et disposer d'une couleur de toiture rouge brique.

Ces précédentes prescriptions sur les pans et les pentes ne s'appliquent pas aux piscines, serres, tunnels, verrières et vérandas.

D'autres couleurs de toiture sont autorisées pour les ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres).

- Façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés...

Si les constructions ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierre, bois), les couleurs des façades doivent respecter le nuancier présent en disposition générale.

Ces précédentes prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines, serres, tunnels, verrières et vérandas, ainsi qu'aux ouvrages nécessaires aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres), et aux toitures végétalisées.

- Extensions des constructions existantes :

Pour les extensions des constructions existantes, la couverture sera traitée avec les mêmes aspects (matériaux et couleurs) ou en toitures terrasses, et les façades seront réalisées avec les mêmes couleurs que l'existant ou en matériaux naturels (pierre ou bois).

Lorsqu'une construction principale ne répond pas aux normes énoncées précédemment sur les façades et toitures, les extensions pourront être réalisées avec des matériaux et couleurs similaires à ceux du bâtiment existant à la condition qu'ils présentent un aspect satisfaisant.

- Clôtures :

Les clôtures restent facultatives.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres.

Elles seront exclusivement composées :

- Soit d'une haie d'essences locales et variées,
- Soit d'un grillage,
- Soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm et traité soit en pierres naturelles, soit dans les mêmes couleurs que la façade de la construction principale.

Ces trois types de clôtures peuvent se cumuler en respectant la hauteur globale de 2 mètres. Les autres types de clôtures sont interdits (plaquage bois,...).

- Coffrets extérieurs :

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

- Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la valorisation des ressources naturelles sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées.

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres sont autorisés à condition de s'intégrer dans la pente des toitures ou des façades.

Les toitures végétalisées, y compris terrasses végétalisées, et les façades végétalisées sont autorisées.

- Installations et ouvrages techniques⁹⁹ nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Pour les bâtiments remarquables pouvant changer de destination, repérés sur le plan de zonage :

Les dispositions précédentes s'appliquent ainsi que les dispositions suivantes. *En cas de problème d'application d'une règle, les règles suivantes prévalent sur les dispositions du chapitre précédent.*

- préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation. La couverture doit être réalisée en tuiles rouges de type canal

⁹⁹ Il s'agit par exemple de poteaux, transformateurs,...

ou apparenté dans la forme¹⁰⁰. Des puits de lumière sont toutefois possibles au sein de la toiture.

- préservation de l'avancée du toit
- préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes ou en bois, des pierres d'angle et autres éléments de façades
- préservation des ouvertures de portail d'entrée dans les mêmes configurations et dimensions (ouverture ou baie vitrée).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les changements de destination à vocation d'habitat, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 110 m² de surface de plancher créée¹⁰¹.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du code de l'urbanisme doivent être conservées ou remplacées à l'équivalence en termes de linéaire et d'essences.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

¹⁰⁰ Tuiles mécaniques de type Omega 13 par exemple.

¹⁰¹ Soit 1 place de stationnement jusqu'à 110 m² de surface de plancher, 2 places de 111 à 220 m² de surface de plancher,...

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



Non réglementé.

TITRE 6 – CHANGEMENTS DE DESTINATION

Commune de PERREUX – PLU

CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'ensemble des changements de destination concerne uniquement des grands couverts. Ces bâtiments ayant à l'origine une vocation agricole, ne sont plus aujourd'hui attractifs au regard des exigences de l'activité agricole. Dans l'objectif de les conserver, la commune de Perreux a souhaité les rendre plus attractifs et faciliter ainsi leur conservation, en permettant sous condition leur évolution en habitation :

Liste des changements de destination				
Numéro	Secteur	Identification	Aspect	Prescriptions
1	la Garde-Nord			Prescriptions pour l'ensemble des constructions identifiées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation, mais en permettant la réalisation de puits de lumière ▪ Nécessité de réaliser des toitures en tuiles canal, romanes ou apparentées ▪ Préservation de l'avancée du toit ▪ Préservation et mise en valeur des encadrements en pierres jaunes, des pierres d'angle et autres éléments de façades ▪ Préservation des ouvertures de portail d'entrée dans les mêmes configurations et dimensions (ouverture ou baie vitrée)
2	la Garde-Nord			

Commune de PERREUX – PLU

<p>3</p>	<p>le Quillonnet Nord</p>			
<p>4</p>	<p>les Cresses</p>			
<p>5</p>	<p>la Garde-Sud</p>			

Commune de PERREUX – PLU

<p>6</p>	<p>Josserand</p>			
<p>7</p>	<p>la Chèvre</p>			
<p>8</p>	<p>la Chèvre</p>			

Commune de PERREUX – PLU

<p>9</p>	<p>chez Geoffroy</p>			
<p>10</p>	<p>Chez Fleury</p>			
<p>11</p>	<p>la Paroisse-Nord</p>			

Commune de PERREUX – PLU

12	la Paroisse-Sud			
13	Bellevue			
14	les Mûres			

Commune de PERREUX – PLU

<p>15</p>	<p>la Ronzière</p>			
<p>16</p>	<p>le Colombier</p>			
<p>17</p>	<p>Chogne Nord</p>			

Commune de PERREUX – PLU

18	domaine Soton			
----	---------------	---	---	--

TITRE 7 - DISPOSITIONS DONNEES A TITRE INDICATIF

DEFINITIONS

ALIGNEMENT : Article L.111-1 et L.112-1 du code de la voirie routière :

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

ANNEXE :

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente, mais indépendante de la construction principale (séparée physiquement de la construction principale).

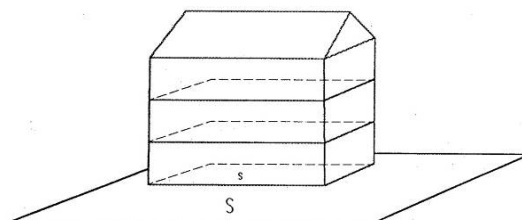
Liste non-exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

$CES = s/S$



EXTENSION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante, de façon physiquement liée (pour un usage quelconque).

Commune de PERREUX – PLU

PRESCRIPTIONS DU CONSEIL GENERAL DE LA LOIRE

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

Prescriptions du Conseil Général de la Loire :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
- Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Prescriptions du Conseil Général de la Loire :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales ;
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.