



Plan Local d'Urbanisme

4. règlement écrit

MODIFICATION

18/01/2025 VF

Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme

Annexé à la délibération approuvant la modification n°
du PLU en date du

Le Maire

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Règles générales	7
Règles relatives au patrimoine bâti à préserver	7
TITRE 2.....	25
RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	25
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	26
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	26
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Section 3 – Équipements et réseaux	33
REGLEMENT DE LA ZONE UB	36
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	36
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
Section 3 – Équipements et réseaux	43
REGLEMENT DE LA ZONE UE	45
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	45
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
Section 3 – Équipements et réseaux	47
REGLEMENT DE LA ZONE Ui	49
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	49
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
Section 3 – Équipements et réseaux	52
TITRE 3.....	53
RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES À URBANISER	53
REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	54
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	54
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
Section 3 – Équipements et réseaux	61
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUb.....	63
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	63
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	64
Section 3 – Équipements et réseaux	69
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUe.....	71
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	71
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	71
Section 3 – Équipements et réseaux	73
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	75
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	75
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	75

Section 3 – Équipements et réseaux	75
RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	76
REGLEMENT DE LA ZONE A	77
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	77
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
Section 3 – Équipements et réseaux	80

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DARVOY.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.3, R111.5 à R 111.19 et R111.28 à R111.30 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code.

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- *Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.*
- *Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 101-3, L111.13 et art. L. 121-5 en partie du Code de l'Urbanisme.*
- *Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique*
- *Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.*
- *La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.*
- *Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7*
- *Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.*

Article 3- Le PPRI Val d'ORLEANS- Val Amont

Le PPRI du Val d'Orléans – Val Amont a été révisé le 20 janvier 2015, il s'applique à la commune de DARVOY

Article 4- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles

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

Peuvent être autorisées, en zone A:

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article 5 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 6 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 8 -S.T.E.C.A.L.

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL ») où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Article 9 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de DARVOY, les éléments à protéger sont listés en annexe du règlement. Ce sont notamment :

- Des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent, notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures,
- Des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour, etc.)
- Des îlots bâtis.

Règles générales

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.
- Ces éléments sont repérés sur le document graphique par un symbole de forme carrée comportant un numéro, ou un contour avec aplat de couleur lorsqu'il s'agit d'un ensemble bâti et planté.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

- Les bâtiments, les ensembles bâtis, et les petits éléments de patrimoine, repérés sur le plan de zonage et comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :
- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité;

- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Les lucarnes existantes doivent être conservées et les lucarnes créées doivent avoir les dimensions et les caractéristiques de celles existantes.
- En cas de création de baie, celle-ci doit respecter la composition de la façade :
- Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.
- Les éventuelles extensions devront se faire dans la continuité de la forme originelle du bâti existant.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Article 10 – Règlement des lotissements

Les dispositions de l'article L 442-9 du code de l'urbanisme :

L 442-9 - Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 47 (V)

« 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 PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

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 PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Article 11: les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme

..... » Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » (ancien article R123-10.1).

Le PLU s'oppose à l'application de ces dispositions, sauf pour les zones à urbaniser 1AU pour les dispositions de la section 2, « volumétrie et implantation ».

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles :	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
Exploitations forestières :	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
HABITATIONS	
Logements :	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergements :	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite, sont d'intérêt collectif.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanats et commerces de détail :	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation et de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Restaurations :	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec l'accueil d'une clientèle.
Commerces de gros :	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
Activités de services avec accueil d'une clientèle :	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
Hôtels, autres hébergements touristiques :	La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinémas :	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est destinée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
Salles d'art et de spectacle :	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs :	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
Autres équipements recevant du public :	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Lieux de culte	Les constructions correspondant à des besoins collectifs de caractère religieux

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Industrie :	Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt :	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau :	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centres de congrès et d'exposition :	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. »

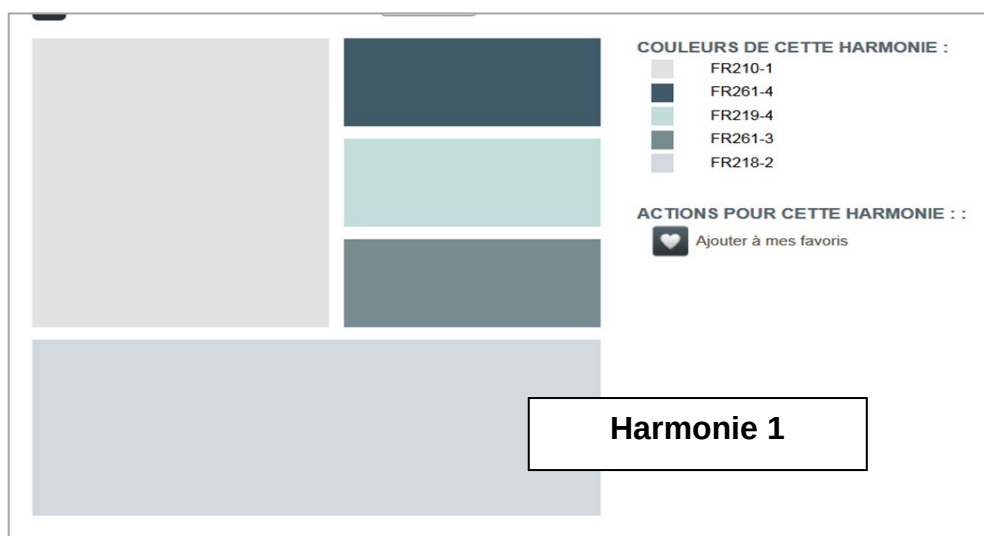
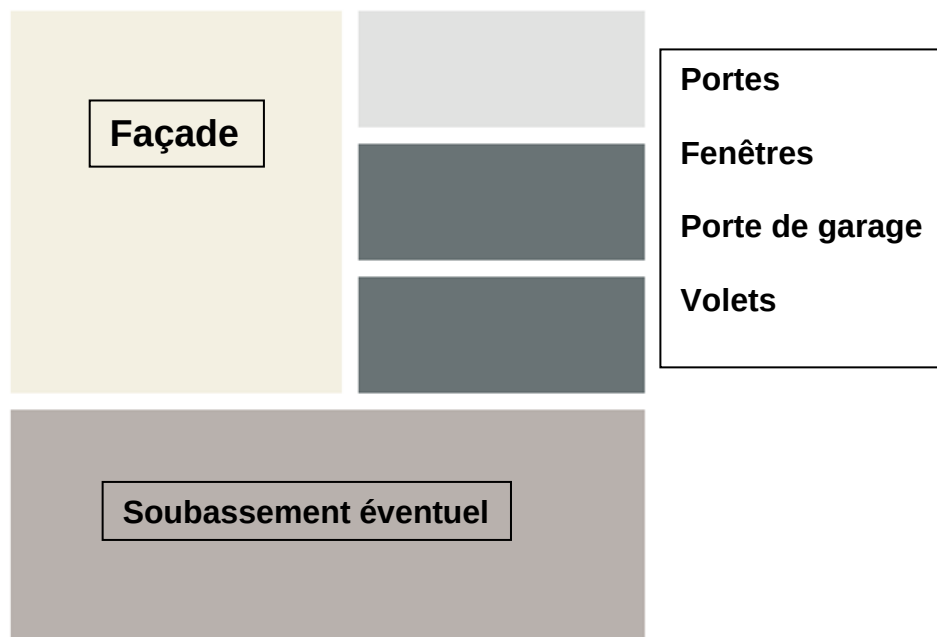
Article 13 – Palettes de teintes / enduit / menuiseries

Il est proposé, plusieurs harmonies de couleurs selon le schéma ci-dessous. Ces harmonies de couleur se déclinent selon le règlement graphique et les échantillons sont disponibles en annexe du règlement et en mairie.

La couleur de la façade doit être le plus proche possible de celle de l'échantillon, et dans tous les cas, on exclura une plus grande intensité des jaunes et des ocres.

Les constructions en bois non peint et les bardages en bois non peints ne sont pas soumis à la prise en compte des nuanciers et harmonies ci-dessous.

Les couleurs des huisseries pourront varier en restant dans le nuancier d'ensemble proposé.





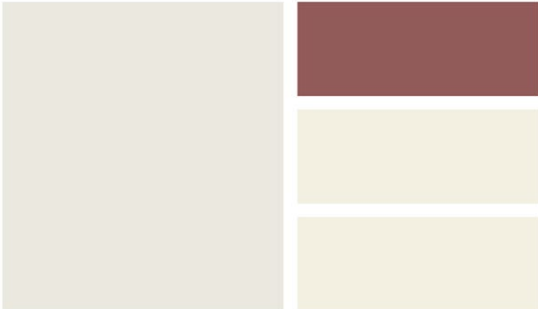
COULEURS DE CETTE HARMONIE :

- FR211-1
- FR210-1
- FR260-3
- FR260-3
- FR256-1

ACTIONS POUR CETTE HARMONIE :

 Ajouter à mes favoris

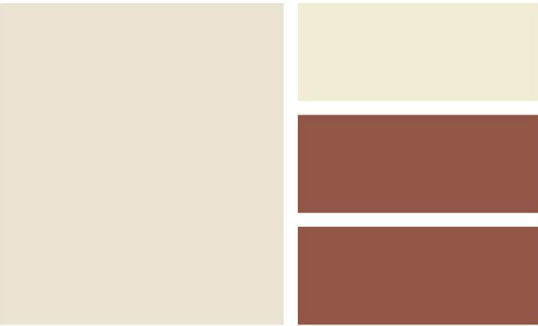
Harmonie 2



COULEURS DE CETTE HARMONIE :

- FR210-2
- FR237-3
- FR211-1
- FR211-1
- FARD

Harmonie 3



COULEURS DE CETTE HARMONIE :

- FR211-4
- FR212-1
- FR234-4
- FR234-4
- FR233-2

ACTIONS POUR CETTE HARMONIE :

 Ajouter à mes favoris

Harmonie 4

COULEURS DE CETTE HARMONIE :

FR213-3

FR257-4

FR236-1

FR257-2

FR250-1

Harmonie 5

COULEURS DE CETTE HARMONIE :

FR262-2

FR263-4

FR130-4

FR210-2

FR263-1

Harmonie 6

COULEURS DE CETTE HARMONIE :

FR262-2

FR263-4

ICONIC

FR210-2

FR263-1

Harmonie 7

FR261-3 	FR263-4 	FR262-2 	D168-6Z 
FR261-4 	Nénuphar 	FR130-4 	
Eucalyptus 	FR242-4 	Lierre 	FR138-4 
FR257-4 	GRENADE 	FR237-4 	FR237-3 

Article 14 - Les clôtures

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité.
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Article 15 – Edification des clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Article 16 – droit de reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le droit de reconstruction vise une reconstruction "*à l'identique*", ce qui signifie, selon une réponse ministérielle, que le bâtiment devra être reconstruit "*tel qu'il avait été initialement autorisé, malgré les évolutions plus restrictives des règles d'urbanisme postérieures à son autorisation*".

Réponse ministérielle du 5/10/2010

« Selon les termes de l'article L. 111-3 (L111-15 actuel) du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié est autorisée dans un délai de dix ans sous réserve que le plan local d'urbanisme (PLU) ou la carte communale n'y fassent pas échec par des dispositions spéciales relatives à la reconstruction. Le statut du pétitionnaire n'a pas à être pris en compte. Ce droit de procéder à reconstruction d'un bâtiment sinistré doit être envisagé conformément aux règles techniques édictées par la carte communale ou le PLU et doit être entendu comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit selon la même implantation, la même surface et le même volume. Lorsque le projet est différent de la construction sinistrée, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme qui visent à préserver des droits acquis, et le projet sera apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction. »

Le PPRi

Dans le présent PPRi, la reconstruction après un sinistre inondation n'est prévue que dans les zones présentant un niveau d'aléa Moyen et Faible jusqu'à l'aléa Très Fort hauteur.

Pour les constructions situées dans les zones d'aléas Très Fort vitesse, zone de Dissipation d'Énergie et dans le Lit Endigué cette disposition n'est pas prévue.

Article 17 - Surface éco-aménageable / Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à la biodiversité sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Surfaces	Définition	Coefficient	Surfaces éco-aménageables
Espaces verts en pleine terre	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.	1	
Espaces verts sur dalle ou toiture	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0.	0,5	
Surfaces semi-couvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.	0,5	
Surfaces verticales végétalisées	Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.	0,5	
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.	0	
Total surfaces éco-aménageables (A)			
Surface du terrain (B)			
Coefficient de biotope à la surface (A/B)			

Les valeurs suivantes sont fixées par zone

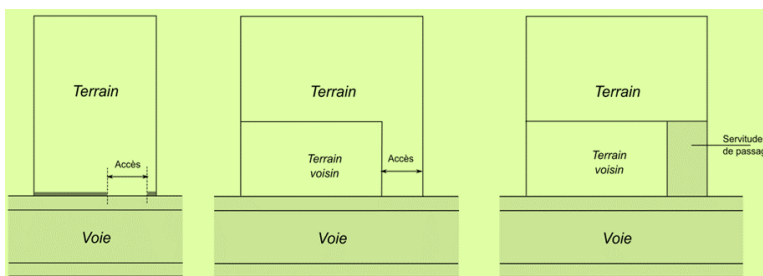
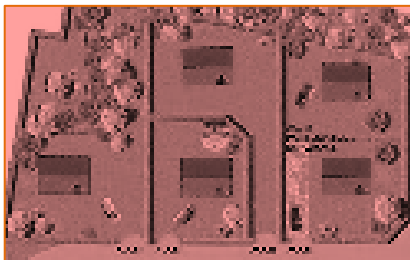
ZONES	UA	UB	UE	1AU
Unité foncière de moins de 400m ²	0.4	0.4		0.4
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.5	0.5	0.4	0.5
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.6	0.6	0.4	0.6
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.7	0.7	0.5	0.7

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux extensions limitées (> 50 % de la surface de plancher de la construction existante), aux annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Article 18– Définitions

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. L'acrotère prolonge donc le mur de façade jusqu'au toit terrasse. Il participe également à la protection contre les chutes.

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, etc., pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

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 (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Appentis

Toit en auvent à une seule pente, adossé à un mur et soutenu par des poteaux ou des piliers.

Caravanes-camping-car

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

En vue de sa future utilisation, une caravane peut être entreposée sur le terrain de la résidence principale de son propriétaire. Cela comprend également le fait qu'elle soit stationnée dans un garage ou une remise.

Cependant, lorsque le terrain est nu et que le stationnement de la caravane dure plus de 3 mois, le propriétaire devra déposer une déclaration préalable en mairie.

Le camping-car est légalement considéré comme une caravane.



Carport

Structure légère, attenante ou non à la construction principale, destinée au stationnement de véhicule

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Châssis de toit :

Fenêtre de toit prenant la forme d'un cadre ouvrant dans le pan de la toiture.

Comble

Espace situé entre le plafond du dernier étage et la toiture.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent.

Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge.

La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt nécessaire à l'activité exercée

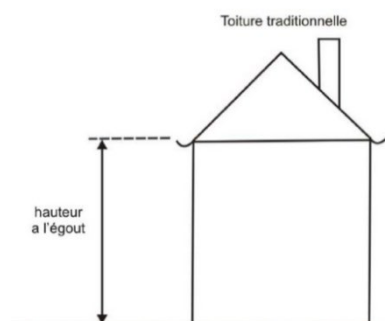
Peuvent être mis en dépôt :

- les marchandises (produits finis) destinées à la vente de détail, stockées hors magasin
- les matières premières destinées à une transformation artisanale.

Dans les deux cas, il s'agit de vente en circuit court.

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture.



Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc.).

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante. Au-delà de cette limite, il s'agit d'une nouvelle construction.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.37 du code de l'urbanisme.

Impasse

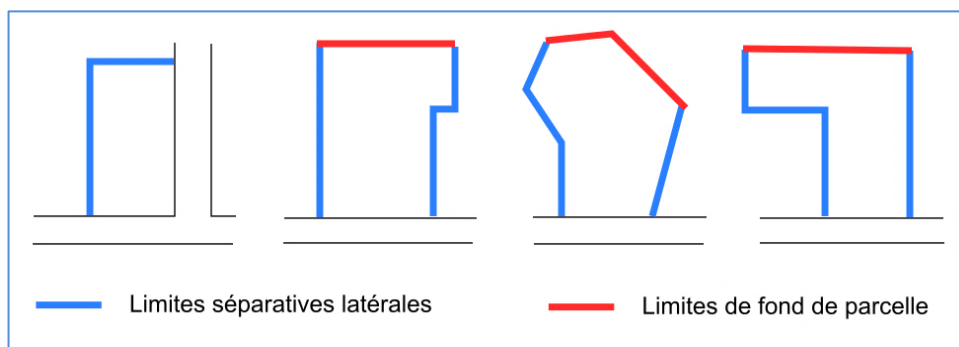
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une **limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une **limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.



Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

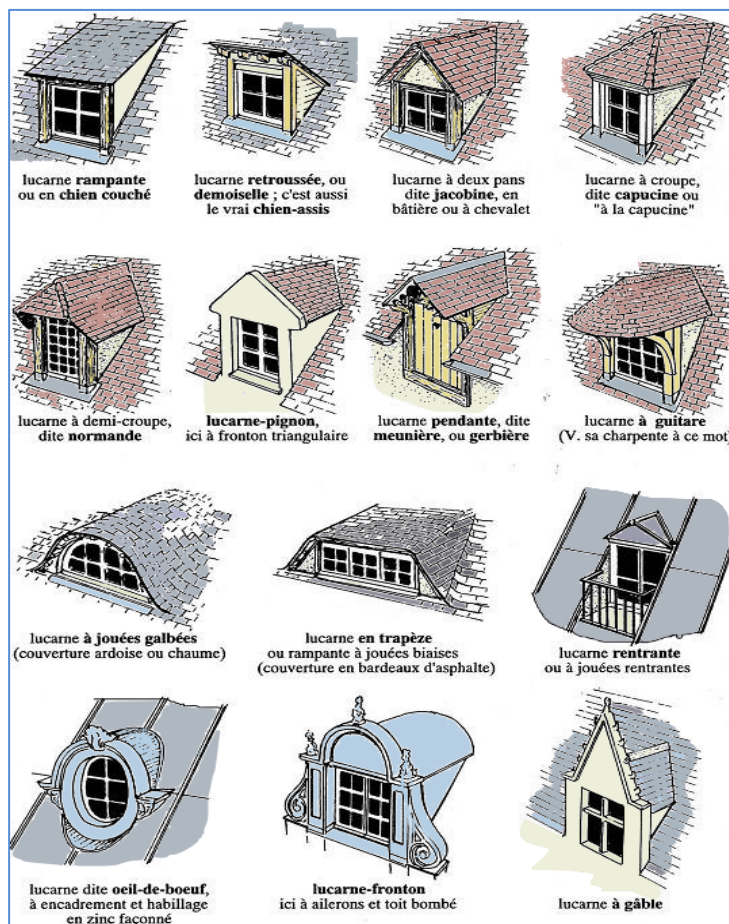
Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



Lucarne bombée ou cintrée



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

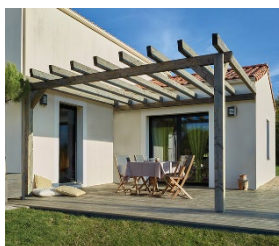
Pergola :

La pergola (ou tonnelle) est faite uniquement de poutres horizontales largement espacées, supportées par des poteaux en bois.

Les matériaux évoluent pour adapter la pergola aux constructions actuelles.



Elle peut être accolée à l'habitation, mais aussi isolée au milieu du jardin



Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-41 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Surface de plancher

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j)

Lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an :

Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture -terrasse

L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures avec pan incliné

La toiture-terrasse constitue la couverture du bâtiment, et est inaccessible sauf pour l'entretien



Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda

Une véranda est une construction légère attenante à une habitation (généralement en saillie) et le plus souvent close de vitrages, en façade et en toiture. On parle aussi d'extension vitrée.

La véranda est une extension de la construction existante.

Voirie

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage routier (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.). Il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation ;

Article 19–Dispositions du code civil : rappels

Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

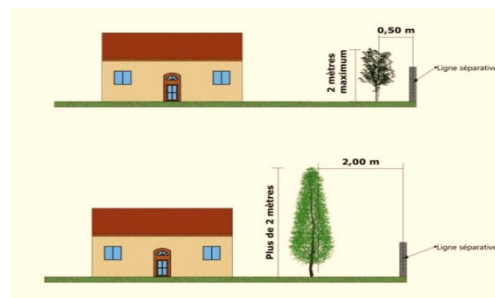
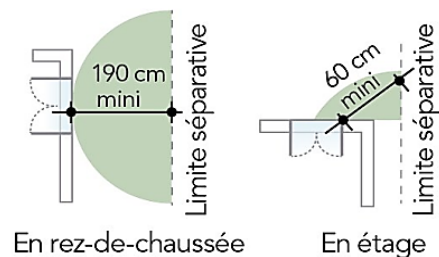
En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

- La « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- La « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.

Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du code civil))



TITRE 2

RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est constituée des zones et secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
UA	Zone urbaine correspond au centre ancien	
	UAj	
UB	Zone urbaine d'extension du bourg.	
	UBj	
UE	Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif	
	UEi	
Ui	Zone urbaine à vocation d'activité	
	Uia	Secteur où les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanales peuvent être limitées.
	Uib	Secteur où aucune nouvelle construction n'est autorisée.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article UA.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdites les constructions à destination de:

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Toute autre destination que les abris de jardin et les serres en secteur UAj.

Installations et travaux divers :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravane
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UA I-2.1
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage (poulailler) situés rue de l'Eglise et reporté au plan de zonage

Article UA.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UA.I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par habitation. Elles sont à axe vertical et installées uniquement sur les bâtiments.
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve des dispositions du PPRI.
- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- En secteur **UAj**, seuls sont autorisés les abris de jardin mesurant au maximum 12 m² de surface, et les serres à condition d'être en constructions légères sans fondation.

UA.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UA- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : logement et hébergement, commerces, activités de services, bureau, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Article UA II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II- 1.1 : Emprise au sol maxi/mini :

- Toutes les constructions doivent respecter les dispositions du PPRI.
- En secteur UAj l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 m² par unité foncière.

UA.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
 - a) La hauteur des constructions annexes, accolées ou non à la construction principale ne doit pas dépasser 3 m.
 - b) Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 4,50 m à l'égout du toit.
 - c) Il n'est pas fixé de hauteur minimum.
- 2) La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, ne doit pas dépasser 10 m.
- 3) La hauteur des parties de constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
- 4) Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- 5) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UA.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.
- 2) Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement :
 - Lorsque la façade sur rue est déjà occupée par une construction ou un mur édifié à l'alignement.
 - Lorsque la situation des constructions existantes sur l'ilot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement.
 - En cas d'extension de faible emprise au sol (moins de 35 m²) d'une construction existante
 - S'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.
- 3) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- 4) Les garages présentant une ouverture avec sortie automobile sur la voie, doivent être implantés à au moins 6 m de cette voie.
- 5) En cas de terrain à l'angle de deux voies, la construction devra être implantée à l'alignement d'au moins une des deux voies.
- 6) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme

UA.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.
- 2) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en respectant un retrait est d'au moins 2 m
- 3) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

Article UA.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Respect des harmonies de couleur

UA.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

Les modes de couverture sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat petit moule à raison d'au moins 16 unités au m². Les tuiles mécaniques de teinte noire sont exclues.
- L'ardoise en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat

- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- 1) Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- 2) Seules les toitures terrasses couvrant moins de 30% de la surface totale de la construction, sont autorisées.
- 3) En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.

d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises :

- pour les abris voiture et camping-car
- pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture autorisées sont les lucarnes et les châssis de toit :

- Les lucarnes :

- Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
- Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

UA II-2-2.2) Les façades

a) **Parements de façade**

Les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
- soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites

Une unité d'aspect est recherchée pour toutes les façades de la construction, des annexes et des murs de clôtures.

Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UA II-2.3) Les clôtures

1) Dispositions générales

- *Rappel des dispositions du PPRI*
 - o *Ne pas nuire à l'écoulement des eaux.*
 - o *Possibilité de réaliser des murets d'une hauteur maximum de 60 cm uniquement en zone urbaine dense et en autre zone urbanisée.*
 - o *Portails et portillons pleins acceptés*
 - o *Dans le lit endigué, seules les clôtures liées à l'exploitation agricole sont autorisées.*
- La hauteur totale des clôtures et portails ne doit pas dépasser 1.80 m. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.
- Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.
- Les panneaux pleins en bois ou autres matériaux composites, sont interdits sur rue.

1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage ou une grille

Il ne pourra être ajouté aucun élément de nature à réduire voire supprimer la partie ajourée de la clôture.

En cas de clôture constituée d'un mur plein existant de plus de 0,60 m de hauteur, le portail plein est interdit.

2) Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées soit par un grillage, soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage

UA II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Pour les constructions existantes, les panneaux peuvent être installés parallèlement au-dessus de la toiture.

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Seules les éoliennes domestiques à axe vertical sont autorisées et elles doivent être implantées sur les bâtiments.

UA II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Article UA II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables/Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas en cas d'extensions limitées (< 50 % de la surface de plancher de la construction existante), de construction d'annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² de surface de stationnement (sont exclues les aires de manœuvre et d'accès) à répartir sur l'aire de stationnement.

ZONES	UA
Unité foncière de moins de 400m ²	0.4
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.5
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.6
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.7

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression doit être compensée par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UA II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

En application des dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, dans le cas où les places nécessaires ne peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette, elles doivent l'être dans son environnement immédiat.

UA II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

– Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, une place par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins six logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

– Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge

des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

- Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UA III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

– Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,00 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

- Accès

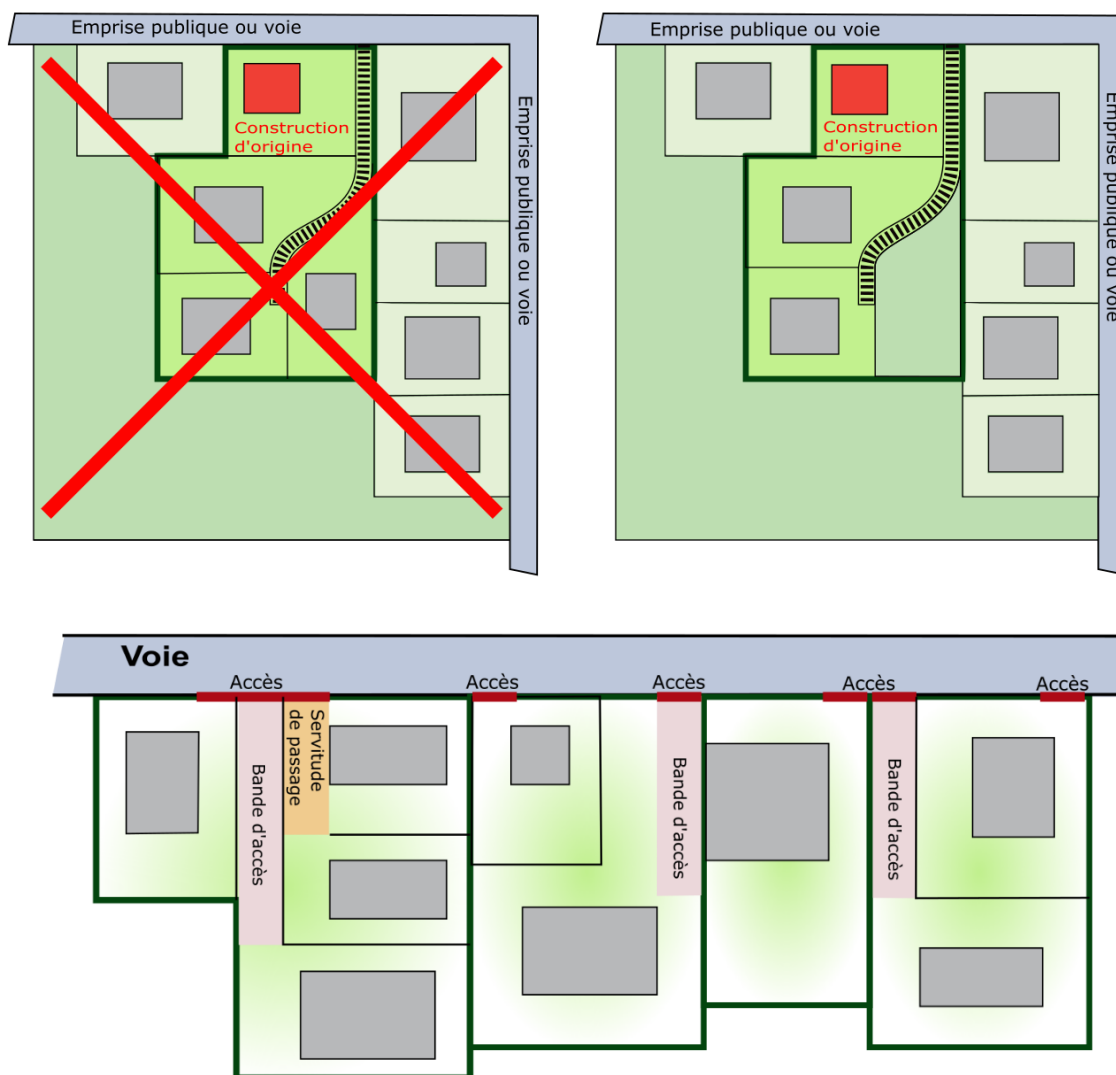
Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Article UA III-2 : Desserte par les réseaux

UA III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UA III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

UA III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UA III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UA III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Article UB.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Toute autre destination que les abris de jardin et les serres en secteur UBj.

Installations et travaux divers :

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravane
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB I-2.1

Article UB.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UB.I-2.1) Sont limités les destinations et sous destinations suivantes :

- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par habitation. Elles sont à axe vertical et installées uniquement sur les bâtiments.
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve des dispositions du PPRI.
- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- En secteur **UBj**, seuls sont autorisés les abris de jardin mesurant au maximum 12 m² de surface, et les serres à condition d'être en constructions légères sans fondation.

UB.I-2.2 : Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article UB- I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : logement et hébergement, commerces, activités de services, bureau, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article UB II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UB.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

- Toutes les constructions doivent respecter les dispositions du PPRI.
- En secteur UBj l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 m² par unité foncière.

UB.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
 - a) La hauteur des constructions annexes, accolées ou non à la construction principale ne doit pas dépasser 3 m.
 - b) La hauteur des parties de constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
 - c) Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 4,50 m à l'égout du toit.
 - d) Il n'est pas fixé de hauteur minimum.
- 2) La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, ne doit pas dépasser 10 m.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- 4) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UB.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies
 - Soit à au moins 5 m de l'alignement des voies,
 - Soit à au moins 10 m de l'axe des voies dont l'emprise est inférieure à 8 m.
 - Soit à au moins 3 m de l'alignement des voies non ouvertes à la circulation motorisée.
- 2) Les garages présentant une ouverture avec sortie automobile sur la voie, doivent être implantés à au moins 6 m de cette voie.
- 3) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- 4) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme
- 5) En cas de constructions à l'angle de 2 voies, le retrait minimum de 5 m n'est exigé que pour la voie donnant l'accès.
Pour l'autre voie :
 - les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m.
 - en retrait de l'alignement d'au moins 3 m lorsque la voie a moins de 8 m d'emprise.

Bandes constructibles principale et secondaire

Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations de constructions existantes sont autorisées à l'intérieur d'une bande constructible principale d'une profondeur de 35 mètres, à compter de l'alignement des voies, et ce dans le respect des marges de recul exposées ci-dessus.

Au-delà de cette bande constructible principale, il s'agit de la bande constructible secondaire dans laquelle les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des annexes, des extensions limitées, des réhabilitations et des surélévations des constructions existantes.

UB.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

- 1) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative latérale
 - Soit en respectant un retrait est d'au moins 2 m
- 2) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

Article UB.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Palette de couleur à voir

UB.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane,
- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.

- le zinc, le bac acier de teinte ardoise mat
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat, soit le zinc.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les terrasses non accessibles représentant ou non la totalité de la toiture sous la condition suivante:
la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 2 volumes de hauteur et emprise différentes,

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.



d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

f) Les ouvertures en toiture autorisées sont les lucarnes et les châssis de toit :

- Les lucarnes :
 - Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

- La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.

- Les châssis de toit :

Il n'est pas fixé de règles.

UB II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
 - soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou en matériau composite
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UB II-2.3) Les clôtures

1) Dispositions générales :

- *Rappel des dispositions du PPRI*
 - *Ne pas nuire à l'écoulement des eaux.*
 - *Possibilité de réaliser des murets d'une hauteur maximum de 60 cm uniquement en zone urbaine dense et en autre zone urbanisée.*
 - *Portails et portillons pleins acceptés*
 - *Dans le lit endigué, seules les clôtures liées à l'exploitation agricole sont autorisées.*
- La hauteur totale des clôtures et portails ne doit pas dépasser 1.80 m. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.
- Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.
- Les panneaux pleins en bois ou autres matériaux composites, sont interdits sur rue.

2) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage ou une grille

Il ne pourra être ajouté aucun élément de nature à réduire voire supprimer la partie ajourée de la clôture.

En cas de clôture constituée d'un mur plein existant de plus de 0,60 m de hauteur, le portail plein est interdit.

3) Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées soit par un grillage, soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage

UB II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Pour les constructions existantes, les panneaux peuvent être installés parallèlement au-dessus de la toiture.

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques, à axe vertical doivent être implantées sur les bâtiments.

UB II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Article UB II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables/Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

ZONES	UB
Unité foncière de moins de 400m ²	0.4
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.5
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.6
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.7

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas en cas d'extensions limitées (< 50 % de la surface de plancher de la construction existante), de construction d'annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² de surface de stationnement (on exclut les aires de manœuvre et d'accès) à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article UB II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

UB II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

– Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins six logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

- Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UB III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au delà de 2 lots et/ou de 4 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article UB III-2 : Desserte par les réseaux

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UB III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

UB III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UB III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UB III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE-I.1 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de commerce, entrepôt
- Les constructions nouvelles en secteur UEi.
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UE I-2.2
- Installations et travaux divers :
 - o Le stationnement des caravanes
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o Les dépôts de matériaux
 - o L'ouverture de carrière
 - o Les installations classées ne répondant pas aux conditions énoncées à l'article UE-I.2,

Article UE-I.2 Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

UE I-2.1) Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes.

- Les extensions limitées et les modifications des installations soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

UE I-2.2) : Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE-II-1 Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositions concernant la hauteur, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes qui ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

UE II-1.1) Emprise au sol des constructions

En secteur UEi l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

UE II-1.2) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus élevé.

UE II-1.3) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit à au moins 2 mètres de l'alignement des voies

UE II-1.4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives
- Soit à au moins 3 m des limites séparatives

Article UE II-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UE II-2.1) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Article UE II-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables/Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

ZONES	UE
Unité foncière de moins de 400m ²	
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.4
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.4
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.5

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux extensions limitées (> 50 % de la surface de plancher de la construction existante), aux annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Article UE II-4 Stationnement

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

Section 3 – Équipements et réseaux

Article UE III-1– Desserte par les voies publiques ou privées

UE III-1.1) Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UE-III-2 Desserte par les réseaux

UE III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

UE III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

UE III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des installations et des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction.

UE III-2.4 Desserte électrique, desserte en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication

REGLEMENT DE LA ZONE Ui

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article Ui 1-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- L'habitation sauf les dispositions de l'article Ui I-2.1
- Toute construction nouvelle en secteur Uib
- En secteur Uia les installations industrielles et d'artisanat entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain environnant
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Le stationnement des caravanes
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - Les dépôts, sauf les dispositions de l'article Ui I-2.1
 - L'ouverture de carrière

Article Ui 1-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Ui 1-2.1) : Sont limitées les destinations et sous destinations suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage),
- Les dépôts nécessaires à l'activité exercée, sous réserve de réduire leur impact visuel à partir des voies de circulation par des écrans.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'activité, ou dans le prolongement de celui-ci dans le cas de nuisances dues à l'activité (bruits, odeurs...)
- Les bâtiments à destination d'équipements collectifs, cantines, restaurants d'entreprises, locaux sociaux, foyers, logements de passage strictement liés au fonctionnement de la zone ou à celui des établissements,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ui 1-2.2) : Protections, risques, nuisances

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 2-1 – Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Ui 2-1.1) : Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Elle est fixée à 12 mètres.

Pour les installations diverses de faible emprise au sol, telles que cheminées, réservoirs, pylônes, la hauteur de 12 m peut être dépassée.

Ui 2-1.2) : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'alignement des voies, et à au moins 15 m de l'axe des voies.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer aux constructions de faible emprise destinées au contrôle des entrées.

Ui 2-1.3) : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour tous les bâtiments, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.

Cette distance est portée à 15 m lorsque les limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

La distance est obligatoirement portée à au moins 10 m lorsqu'il s'agit d'un établissement classé pour la protection de l'environnement.

Ui 2-1.4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être séparés par une distance de 6 mètres minimum.

Article Ui 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ui 2-2.1) : Implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

Ui 2-2.2) : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article Ui 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres en bordure des voies doivent être traités en espaces verts ou parkings plantés.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Elles occuperont à minima, 20 % de la superficie de l'unité foncière. Elles seront végétalisées en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

ESSENCES VEGETALES

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

Article Ui 2-4 : Stationnement

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

Section 3 – Équipements et réseaux

Article Ui 3-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que les véhicules puissent entrer et sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité

Article Ui 3-1.3) : Desserte par les réseaux

a) : Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

b) Assainissement des eaux usées

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés répondant aux spécifications du règlement d'assainissement de la ville de Darvoy.

Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux prescriptions de la réglementation sanitaire en vigueur.

c) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des installations et des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction.

d) .Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

e) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

RÈGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle comprend :

ZONE	secteur	
1AU	1AUa	Zone et secteur d'urbanisation immédiate Secteur destiné à l'implantation d'une résidence pour personnes âgées
1AUb		Secteur d'urbanisation programmée. Destiné à un programme de logements locatifs et une résidence autonomie pour personnes âgées.
1AUe		Secteur d'urbanisation immédiate Destiné aux équipements d'intérêt collectif
2AU	2AU	Dont l'urbanisation est différée L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification du PLU

L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AU.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

Sont interdits :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt

Installations et travaux divers interdits:

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravane
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article 1AUI-2

Article 1AU.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les résidences pour personnes âgées sous réserve d'être édifiées en secteur 1AUa.
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par habitation. Elles sont à axe vertical et installées uniquement sur les bâtiments.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ,
- les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'aménagement pouvant porter sur tout ou partie de la zone 1AU.

Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article 1AU.I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : logement et hébergement, commerces, activités de services, bureau, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article 1AU II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1AU.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

- Toutes les constructions doivent respecter les dispositions du PPRI.

1AU.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

En secteur 1AUa

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment. Elle ne doit pas excéder 10 m.

Dans le reste de la zone

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
 - a) La hauteur des constructions annexes, accolées ou non à la construction principale ne doit pas dépasser 3 m.
 - b) La hauteur des parties de constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
 - c) Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 4,50 m à l'égout du toit.
 - d) Il n'est pas fixé de hauteur minimum.
- 2) La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage, ne doit pas dépasser 10 m.
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- 4) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

1AU.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies
 - Soit à au moins 5 m de l'alignement des voies,
 - Soit à au moins 10 m de l'axe des voies dont l'emprise est inférieure à 8 m.
 - Soit à au moins 3 m de l'alignement des voies non ouvertes à la circulation motorisée.
- 2) Les garages présentant une ouverture avec sortie automobile sur la voie, doivent être implantés à au moins 6 m de cette voie.
- 3) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 10 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en retrait de l'alignement, et au-delà de la façade arrière de ladite construction principale.
- 4) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme
- 5) En cas de constructions à l'angle de 2 voies, le retrait minimum de 5 m n'est exigé que pour la voie donnant l'accès.
Pour l'autre voie :
 - les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m.
 - en retrait de l'alignement d'au moins 3 m lorsque la voie a moins de 8 m d'emprise.

1AU.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

- 1) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative latérale
 - Soit en respectant un retrait est d'au moins 2 m
- 2) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

Article 1AU.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane,
- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- le zinc, le bac acier de teinte ardoise mat
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat, soit le zinc.

- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les terrasses non accessibles représentant ou non la totalité de la toiture sous la condition suivante:
la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 2 volumes de hauteur et emprise différentes,

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, une composition différente pourra être autorisée.



d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture autorisées sont les lucarnes et les châssis de toit :

- Les lucarnes :
 - o Les lucarnes existantes sur les pans de toiture donnant sur le domaine public, sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires
 - o Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de surélévation de la construction.
 - o En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
 - o La toiture des lucarnes peut être bombée ou cintrée.
- Les châssis de toit :
Il n'est pas fixé de règles.

1AU II-2.2) Les façades

a) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
 - soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou en matériau composite
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

b) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

1AU II-2.3) Les clôtures

1) Dispositions générales :

- *Rappel des dispositions du PPRI*
 - *Ne pas nuire à l'écoulement des eaux.*
 - *Possibilité de réaliser des murets d'une hauteur maximum de 60 cm uniquement en zone urbaine dense et en autre zone urbanisée.*
 - *Portails et portillons pleins acceptés*
 - *Dans le lit endigué, seules les clôtures liées à l'exploitation agricole sont autorisées.*
- La hauteur totale des clôtures et portails ne doit pas dépasser 1.80 m. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.
- Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.
- Les panneaux pleins en bois ou autres matériaux composites, sont interdits sur rue.

2) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage ou une grille

Il ne pourra être ajouté aucun élément de nature à réduire voire supprimer la partie ajourée de la clôture.

En cas de clôture constituée d'un mur plein existant de plus de 0,60 m de hauteur, le portail plein est interdit.

3) Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées soit par un grillage, soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage

1AU II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Pour les constructions existantes, les panneaux peuvent être installés parallèlement au-dessus de la toiture.

La création de fenêtres de toit peut être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

La superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques, à axe vertical doivent être implantées sur les bâtiments.

1AU II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Article 1AU II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables/Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

ZONES	1AU
Unité foncière de moins de 400m ²	0.4
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.5
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.6
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.7

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux extensions limitées (< 50 % de la surface de plancher de la construction existante), aux annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² de surface de stationnement (on exclut les aires de manœuvre et d'accès) à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article 1AU II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

1AU II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

c) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

d) Normes

– Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins six logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

– Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

- Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article 1AU III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

- Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– **Accès**

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AU III-2 : Desserte par les réseaux

1AU III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

1AU III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

1AU III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaire et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

1AU III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

1AU III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUb

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUb.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

Sont interdits :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt

Installations et travaux divers interdits:

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravane
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article 1AUI-2.
- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées

Article 1AUb.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et ce dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.
- Les éoliennes à condition qu'elles correspondent à un usage domestique et qu'elles soient limitées à une éolienne par habitation. Elles sont à axe vertical et installées uniquement sur les bâtiments.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ,
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'aménagement pouvant porter sur tout ou partie de la zone 1AU.

Protections, risques, nuisances

Des éléments remarquables bâtis, et des îlots, à protéger ou mettre en valeur, sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Des éléments à protéger (vue remarquable) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux.

Article 1Aub.I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : logement et hébergement, commerces, activités de services, bureau, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Article 1Aub II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1Aub.II- 1.1 : Emprise au sol des constructions

- Toutes les constructions doivent respecter les dispositions du PPRI.

1Aub.II-1.2 : Hauteur des constructions maxi/mini

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.
 - a) La hauteur des constructions annexes, accolées ou non à la construction principale ne doit pas dépasser 3 m.
 - b) La hauteur des parties de constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
 - c) Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 7 m à l'égout du toit.
 - d) Il n'est pas fixé de hauteur minimum.
- 2) Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif.

1Aub.II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à au moins 5 m de l'alignement des voies,
- 2) Les garages présentant une ouverture avec sortie automobile sur la voie, doivent être implantés à au moins 6 m de cette voie.

1Aub.II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres.

- 1) Les constructions annexes indépendantes de la construction principale doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative latérale
 - Soit en respectant un retrait est d'au moins 2 m
- 2) Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

Article 1Aub.II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1Aub.II-2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

a) Mode de couverture des toitures des constructions principales

- la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane,
 - l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - le zinc, le bac acier de teinte ardoise mat
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

b) Mode de couverture des constructions annexes à la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier mat, soit le zinc.
- Les constructions annexes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

c) Composition des toitures des constructions principales

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les terrasses non accessibles représentant ou non la totalité de la toiture sous la condition suivante:
la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 2 volumes de hauteur et emprise différentes,



d) Composition des toitures des constructions annexes

Les toitures sont :

- Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 20°
- Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises :
 - pour les abris voiture et camping-car
 - pour les auvents de moins de 30 m² de surface (projection verticale)



e) Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture autorisées sont les lucarnes et les châssis de toit :

1Aub II-2.2) Les façades

c) Parements de façade

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
 - soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou en matériau composite
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, encadrements d'ouverture doivent être préservés.

d) Les ouvertures en façade :

- Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

1Aub II-2.3) Les clôtures

4) Dispositions générales :

- *Rappel des dispositions du PPRI*
 - *Ne pas nuire à l'écoulement des eaux.*
 - *Possibilité de réaliser des murets d'une hauteur maximum de 60 cm uniquement en zone urbaine dense et en autre zone urbanisée.*
 - *Portails et portillons pleins acceptés*
 - *Dans le lit endigué, seules les clôtures liées à l'exploitation agricole sont autorisées.*
- La hauteur totale des clôtures et portails ne doit pas dépasser 1.80 m. Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.
- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.
- Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.
- Les panneaux pleins en bois ou autres matériaux composites, sont interdits sur rue.

5) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage ou une grille

Il ne pourra être ajouté aucun élément de nature à réduire voire supprimer la partie ajourée de la clôture.

En cas de clôture constituée d'un mur plein existant de plus de 0,60 m de hauteur, le portail plein est interdit.

6) Clôtures sur limites séparatives

Elles doivent être constituées soit par un grillage, soit par un muret de 30 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage

1AUb II-2.4) Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires doivent être implantés uniquement sur les constructions.

En toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Pour les constructions existantes, les panneaux peuvent être installés parallèlement au-dessus de la toiture.

1AUb II-2.5) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Article 1AUb II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables/Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

ZONES	1AU
Unité foncière de moins de 400m ²	0.4
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.5
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.6
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.7

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte au cadre bâti.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux extensions limitées (< 50 % de la surface de plancher de la construction existante), aux annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 200 m² de surface de stationnement (on exclut les aires de manœuvre et d'accès) à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression par des plantations présentant des caractéristiques analogues, notamment de développement.

Article 1AUb II-4 : Stationnement

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes édictées ci-après. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) ou de chambres d'hôtel supplémentaires, et pour les changements de destination des constructions existantes.

1AU II-4.1 : Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, et les établissements artisanaux doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes

■ Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins deux places de stationnement par logement. Ce nombre est ramené à une place dans le cas de création de logements locatifs aidés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % du nombre total de places doit être réalisé en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins six logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

■ Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est pré-équipé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. 10 % des places au minimum sont équipées.

■ Constructions à destination commerciale et/ou artisanale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'excède pas 30 m² dans une même construction.

– Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

– Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Section 3 – Équipements et réseaux

Article 1A Ub III-1) Desserte par les voies publiques ou privées

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

– Voirie

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 4,50 mètres pour la chaussée ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents de la commune.

Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

– Accès

Les parcelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions et des aménagements envisagés.

Le nombre et la largeur des accès* doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet, tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 3 mètres.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 1AUb III-2 : Desserte par les réseaux

1AUb III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

1AUb III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

1AUb III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

1AUb III-2.4) Desserte électrique et en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

1AUb III-2.5) Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUe

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUe.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

Sont interdits :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- L'habitat sauf les dispositions de l'article 1AUe-1.2

Installations et travaux divers interdits:

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravane
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article 1AUeI-2

Article 1AUe.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Les extensions limitées et les modifications des installations soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - o que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche ou la surveillance des établissements.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les équipements publics, installations et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUe-II-1 Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives :

- Pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les dispositions concernant la hauteur, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et l'implantation par rapport aux limites séparatives, peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes qui ne respectent pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

1AUe II-1.1) Emprise au sol des constructions

En secteur UEi l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

1AUe II-1.2) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus élevé.

1AUe II-1.3) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit à au moins 2 mètres de l'alignement des voies

1AUe II-1.4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou deux limites séparatives
- Soit à au moins 3 m des limites séparatives

Article 1AUe II-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1AUe II-2.1) Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Sauf nécessités techniques liées au type d'activités, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant.

Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Article 1AUe II-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Surfaces éco-aménageables/Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface (CBS) désigne la part (le pourcentage) d'une surface aménagée qui sera définitivement consacrée à la Nature (surface végétalisée et/ou favorable aux écosystèmes locaux et aux espèces locales) dans la surface totale d'une parcelle à aménager ou aménagée.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre au moins deux strates végétales (herbacée, arbustive ou arborée).

La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

ZONES	1AUe
Unité foncière de moins de 400m ²	
Unité foncière de 400 à 800m ²	0.4
Unité foncière de 800 à 1500m ²	0.4
Unité foncière de plus de 1500m ²	0.5

Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux et aux extensions de constructions à destination d'activités.

Le coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux extensions limitées (< 50 % de la surface de plancher de la construction existante), aux annexes, aux surélévations et réhabilitations de constructions existantes.

Article 1AUe II-4 Stationnement

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

Section 3 – Équipements et réseaux

Article 1AUe III-1– Desserte par les voies publiques ou privées

1AUe III-1.1) Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article 1AUe-III-2 Desserte par les réseaux

1AUe III-2.1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

1AUe III-2.2) Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, la construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

1AUe III-2.3) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des installations et des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction.

1AUe III-2.4 Desserte électrique, desserte en télécommunications

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AU-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités. Sont interdits :

- Toutes les constructions, sauf les dispositions de l'article 2AU-2

Article 2AU-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Les ouvrages d'utilité publique et d'intérêt collectif sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions édictées dans la section 2 du règlement de la zone UB sont applicables à la zone 2AU.

Section 3 – Équipements et réseaux

Les prescriptions édictées dans la section 3 du règlement de la zone UB sont applicables à la zone 2AU.

RÈGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

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

La zone A comprend un secteur Ah dans lequel l'extension des bâtiments d'activités est admise sous certaines conditions

REGLEMENT DE LA ZONE A

Sous réserve des dispositions du PPRI.

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A.I-1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A.I-2.

Article A.I-2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

A.I 2-1 : Sont soumis à des affectations particulières :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers;
- Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.;
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à proximité des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées;
- L'extension limitée à 25 m² des bâtiments d'habitation, qu'elle permette de réduire la vulnérabilité des bâtiments et qu'elle n'augmente pas le nombre de logements
- A condition d'être nécessaires à l'activité agricole, les installations de tourisme rural et de diversification en utilisation du bâti existant ou en extension de celui-ci limitée à 30%.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sous réserve que ces aménagements soient réalisés en respectant les principales caractéristiques de forme, de volume et d'architecture du ou des bâtiments existants
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés sur la parcelle concernée.
- Les étangs et les réserves à condition d'être destinés à l'irrigation, à la pisciculture, à la défense incendie, et les bassins de retenue des eaux pluviales.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage végétaux délimités au plan de zonage, à condition qu'ils soient accompagnés de mesures compensatoires par la plantation d'arbres de caractéristiques similaires.
- Dans le secteur Ah :

L'extension limitée des bâtiments d'activités existants à 25m² d'emprise au sol

Article A I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

A II-1.1 : Emprise au sol des constructions

Toutes les constructions devront respecter les règles fixées par le Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquant sur le territoire de DARVOY

Dans le secteur Ah, les extensions des bâtiments existants ne devront pas dépasser 25m² d'emprise au sol.

A II-1.2: Hauteur des constructions

- a) La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b) La hauteur de toutes les constructions ne doit pas excéder 10 m.
- c) Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs indispensables dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances, voire d'impératifs techniques justifiés, ainsi que pour les ouvrages d'utilité publique nécessitant une grande hauteur. Il en est de même en cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur serait supérieure à celle autorisée.
- d) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris.

A II-1.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

- a) Toutes les constructions doivent être implantées à une distance de 10m minimum de l'axe des voies et à 5m minimum de l'alignement.
- b) Malgré les dispositions de l'alinéa 6.1., une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.
- c) Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, en cas de reconstruction après sinistre, d'extension, de changement de destination ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 6.1, afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.
- d) Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A II-1.4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à de 3m.
- b) Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, pour des raisons techniques, ou de sécurité, ou d'accessibilité.
- c) Malgré les dispositions de l'alinéa 7.1, une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans le cas de reconstruction après sinistre, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa 7.1, afin d'assurer l'harmonie, la cohérence et le fonctionnement des aménagements projetés avec l'existant.
- d) Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV) mentionnés dans la liste et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Article A II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A II-2.1 : Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes admises en zone A.

a) Les toitures

La toiture des constructions d'habitation doit avoir une pente comprise entre 35° et 45° et être en harmonie avec les constructions existantes.

Une pente différente pourra également être admise pour des éléments de compositions mineures sous réserve d'une bonne intégration dans le bâti existant.

b) Les façades

Est interdit l'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit. Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux clôtures.

Les enduits de ravalement doivent être de ton pierre ou sable, de teinte claire. Le blanc pur est interdit.

c) Annexes et abris de jardin

Les annexes et abris de jardin pourront être réalisés dans des matériaux préfabriqués à condition que l'aspect et la qualité de la construction ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

La pente de toiture des abris de jardin n'est pas règlementée.

Les annexes construites en tôles ondulées sont interdites, tout comme les autoconstructions en matériaux de récupération, grillages et autres éléments rouillés et délabrés.

d) Clôtures

Elles seront simples et sobres.

La hauteur totale de toutes les clôtures et portails ne devra pas dépasser 1.80 m

A II-2.2 : Les autres bâtiments

- a) Toute construction ou extension doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.
- b) L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.
- c) Les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à maintenir leurs caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques. Ces constructions sont référencées dans la liste des éléments de paysage à conserver et sont localisées sur le plan de zonage.
- d) Les bâtiments publics qui présentent les caractéristiques d'une architecture contemporaine pourront déroger à l'ensemble des règles de l'article A11 lorsque le projet le nécessite.

A II-2.3 : Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection acoustique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant. Pour cela :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article A II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

Article A II-4 : Stationnement

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

Section 3 – Équipements et réseaux

Article A III-1 Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Article A III-2 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.