

PLAN LOCAL D'URBANISME DE DIVONNE-LES-BAINS MODIFICATION N°7

DOSSIER D'APPROBATION

19 septembre 2019

Règlement



PLU approuvé le : 14.09.2006

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 11.02.2010

Révision simplifiée n°3 approuvée le : 06.09.2012

Mise à jour des SUP approuvée le : 22.11.2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 06.03.2014

Déclaration de projet approuvée le : 26.02.2015

Modifications n°2, 3, 4 et 5 approuvées le : 17.12.2015

Modification n°6 approuvée le : procédure annulée par le TA

Modification n°7 approuvée le : 19.09.2019

Vu pour être annexé à notre
délibération en date de ce jour

LE PRESIDENT :



Pour copie conforme

TITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua et son sous secteur Uaj

La zone Ua est une zone centre historique à caractère principal d'habitation, de services et de commerces, englobant la partie dense de l'urbanisation de Divonne-les-Bains dans laquelle les constructions nouvelles sont édifiées en règle générale à l'ordre continu et à l'alignement des voies selon indications portées au plan. Le sous secteur Uaj est l'extension du centre dense, plus paysager de type cité-jardin.

ARTICLE Ua 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

Sont interdits :

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts, agricoles de toute nature.
- Les installations classées :
 - *soumises à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19.07.1976.*
 - *soumises à déclaration en application de la même loi.*
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article UA 2.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les constructions à usage artisanale de plus de 250 m² de SHON.
- Les constructions à usage commerciale de plus de 250 m² de SHON.
- Dans le sous secteur Uaj, les constructions à usage commerciale de plus de 1250 m² de SHON.
- Dans la zone Ua, le changement d'affectation des commerces en rez-de-chaussée.
- La démolition des constructions sans permis de démolir dans la zone Ua.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation.

- Les installations et travaux divers s'ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- **La reconstruction des bâtiments sinistrés** est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité d'approche des moyens de défense contre l'incendie. La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **5 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès véhicule au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les plans d'alignement approuvés sont maintenus au plan local d'urbanisme.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

1/ Secteurs ordre continu annotés au plan :

Les constructions concernées par l'indication graphique portée aux plans de zonage sous forme d'un linéaire de demi-cercles pleins, doivent être implantées en ordre.

2/ Autres secteurs :

Les constructions doivent être édifiées à 5 m en retrait de l'alignement. Toutefois, elles peuvent être édifiées à l'alignement sous réserve de créer un passage couvert en arcade d'une largeur minimale de 1,80 m et d'une hauteur minimale de 2,50 m.

Dans le sous secteur Uaj en l'absence d'indication portée sur les plans graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'emprise des voies et espaces publics, et des voies privées ouvertes à la circulation, existants ou à créer, et de 10 m minimum de l'emprise des départementales.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

1/ Secteurs en ordre continu annotés au plan :

Les constructions concernées par l'indication portée aux plans de zonage sous forme d'un linéaire de demi-cercles pleins, doivent être implantées en ordre continu sur une longueur de 15 m maximum depuis la limite des voies et emprises publiques.

2/ Autres secteurs :

En l'absence d'indication portée sur les plans graphiques, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

3/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- constructions annexes à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,
- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m ou être mitoyennes entre elles.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol.

En zone Ua, l'emprise au sol des constructions est alors limitée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Pour le sous-secteur Uaj, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Les emprises des terrasses ne sont pas prises en compte. Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

Les piscines couvertes ou découvertes sont comptées dans la surface d'emprise au sol.

Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent étendre leur emprise au sol d'une surface correspondant à 20% maximum de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur de toute construction est limitée à :

- pour la zone Ua : 11 m à la sablière et à 16 m au faîtage
- pour le sous secteur Uaj : 13 m à la sablière et à 16 m au faîtage

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Au-delà d'une distance de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies, la hauteur maximum des bâtiments implantés en limites séparatives est fixée à 3,50 m.

Cas particuliers :

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage,
- **les constructions d'intérêt public** ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- **Attiques :**
 - **Dans la zone Ua**, attiques autorisés avec un retrait maximum de 1,80 m sur le dernier niveau.
 - **Dans le sous secteur Uaj**, attiques obligatoires avec un retrait maximum de 1,80 m sur le dernier niveau.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées et ventilations peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour les bâtiments publics, les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) Restauration des bâtiments repérés comme patrimoniaux :

Le projet doit respecter l'aspect, les volumes extérieurs, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

b) Implantation des constructions nouvelles :

- **La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,20 m et être réalisés** en une fois. Les terrasses successives sont autorisées.

- Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.
- Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
- Les rampes d'accès aux sous-sols d'une pente de 12% maximum de 5 mètres de large sont autorisées avec un palier d'arrivée.

c) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

d) les toitures :

- Sont interdits les « chiens assis » et les « bassines » en toiture.
- **Les paraboles collectives** doivent être intégrées à la construction par tout moyen adapté.
- **Les pentes de toit** seront comprises entre 50 et 75% maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification des toitures, ces dernières doivent être de pentes similaires à la toiture principale.

- **Les toitures à un seul pan sont interdites** à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier et pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- **Les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 15 % de la toiture principale.
- **Pour les vérandas, la pente de toit n'est pas réglementée** sous réserve de respecter l'aspect esthétique du bâtiment.
- **Pour les constructions annexes**, les toitures à deux pans sont obligatoires et sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux du bâtiment principal, à l'exception des vérandas et piscines qui peuvent être couvertes avec des matériaux translucides, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.
- **Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises. Les teintes des tuiles devront varier entre le brun et l'anthracite.** L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.
- **La tuile canal n'est pas autorisée.**
- **Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 1 m.**
- **Les croupes et les levées de toiture** sont autorisées.
- **Les lucarnes / jacobines sont autorisées** sous réserve que leur nombre n'excède pas un tous les 4 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2,00 mètres, que leurs pentes soient comprises entre 50% et 75%
- **Les châssis de toiture en pente sont tolérés**, leur superficie ne peut dépasser 5 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

e) les couleurs :

Les teintes de façades, de toiture, du bois doivent correspondre au nuancier annexé au règlement.

f) les matériaux :

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui de la façade principale.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits.

g) les façades :

- **Sont interdits les imitations de matériaux** ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- **Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment**, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.
- **Les annexes et les extensions** ont un aspect compatible avec les façades de la construction existante.
- **Les constructions en madriers ronds pleins apparents assemblés à mi-bois** d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

Pour chaque bâtiment à usage d'habitation, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 50 mètres par façade. Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant.

h) les clôtures :

- **Les clôtures ne sont pas souhaitées.** En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.
- Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
- **Si des clôtures sont réalisées**, leur hauteur ne peut excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 0,80 mètre.
- **Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours** et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 0.80 m pour des raisons de sécurité.

i) Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, dont la palette est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne doit excéder 1,60 mètre.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises après avis de l'Architecte Conseil de la commune (Direction Départementale de l'Équipement ou/et du CAUE) et sur demande de la municipalité.

j) Antennes

- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage
- Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.
- Par ailleurs, dans les périmètres bâtis délimités au titre de l'article L 123.1.7 :
 - les paraboles doivent être dissimulées au mieux, et peintes dans la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

ARTICLE Ua 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
Pour toute opération de plus de 3 logements :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, 80 % des places de stationnement sont réalisées en sous-sol.
	En plus, il est demandé 20% du total des places requises affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription « visiteur ».
Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant et de résidences de tourisme :	2 places de stationnements pour 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette.
Pour les constructions à usage artisanal	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 100 m ² de surface artisanale et une place par 25 m ² de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisés).

Pour les constructions à usage de commerces :	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est inférieure à 100 m ² de SHON : non réglementé.
	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est comprise entre 100 m ² et 250 m ² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de SHON de vente.
	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est supérieure à 250 m ² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de SHON de vente.
Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations.

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces verts en pleine terre (non compris les parkings) et ayant une superficie au moins égale à 10% de la surface totale du tènement (dont 50% en un seul tenant). Cette superficie d'espaces verts est portée à 20% à minima de la surface totale du tènement pour le cas d'une nouvelle opération de plus de 500 m² de surface de plancher. Dans le cadre de projets de logements collectifs, 30% de cette superficie d'espaces verts devront être des espaces collectifs.

Cette superficie est portée à 40% pour le sous-secteur Uaj.

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

Non réglementé.

Chapitre II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub et Uba

La zone Ub est une zone à caractère principal d'habitation, de services de bureaux et de commerces. Elle correspond à la périphérie du centre urbain de DIVONNE-LES-BAINS. Le sous secteur Uba assure la transition en terme de hauteur entre la partie très urbaine du centre et la les franges bâties.

ARTICLE Ub 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

Sont interdits :

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts, agricoles de toute nature.
- Les lotissements à usage d'activité.
- Les installations classées :
 - *soumises à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19/07/1976.*
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article Ub 2.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les constructions à usage artisanale de plus de 250 m2 de SHON.
- Les constructions à usage commerciale de plus de 1250 m2 de SHON.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation.
- Les installations et travaux divers, si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- **La reconstruction des bâtiments sinistrés** est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée

ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie. La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **5 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès charretier au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les plans d'alignement le long du CD 15 et CD 984c sont maintenus au plan local d'urbanisme.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

Les constructions nouvelles doivent être implantées suivant la marge de reculement indiquée au plan de zonage, sans indication, les retraits seront les suivants :

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'emprise des voies et espaces publics, et des voies privées ouvertes à la circulation, existants ou à créer, et de 10 m minimum de l'emprise des départementales.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

1/ Règles générales :

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau diminuée de 4 m, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- constructions annexes à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,

- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Les constructions doivent être mitoyennes entre elles ou respecter un recul ainsi défini : la distance minimale à respecter entre deux ou plusieurs constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, est égale à la distance la plus importante des deux distances suivantes :

- la hauteur la plus haute des différents bâtiments, calculée au faîtage avec un point zéro correspondant au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).
- la longueur du linéaire de façade bâtie la plus longue des différents bâtiments, divisée par deux.

Cette distance ne peut être inférieure à 8 m.

Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres ou être mitoyennes entre elles.

Les annexes ne sont pas soumises à cette règle. Elles doivent respecter un recul de 8 m.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'unité foncière. Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils bénéficient d'une possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 20% de la surface d'emprise au sol existante.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur de toute construction est limitée à :

- pour la zone Ub : 9 m à la sablière et à 14 m au faîtage
- pour le sous-secteur Uba : 11 m à la sablière et à 14 m au faîtage
- Dans le cadre de constructions avec toitures terrasses, la hauteur à l'acrotère devra être inférieure de 1m à la hauteur maximum autorisée au faîtage.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

Seuls les éléments techniques telles que cheminées et ventilations peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas particuliers :

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - Aspect des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) Restauration des bâtiments repérés comme patrimoniaux :

Le projet doit respecter l'aspect, les volumes extérieurs, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

b) Implantation des constructions nouvelles :

- **La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,20 m** en une fois. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.
- Les rampes d'accès aux sous-sols d'une pente de 12% maximum de 5 mètres de large sont autorisées avec un palier d'arrivée.
- Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

c) le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

d) les toitures :

- Sont interdits les « chiens assis » et les « bassines » en toiture.
- **Les paraboles collectives** doivent être intégrées à la construction par tout moyen adapté.
- **Les pentes de toit** comprises entre 50 et 75% maximum.
Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification des toitures, ces dernières doivent être de pentes similaires à la toiture principale.
- **Les toitures à un seul pan sont interdites** à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier et pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- **Les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 15 % de la toiture principale.
- **Pour les vérandas, la pente de toit n'est pas réglementée** sous réserve de respecter l'aspect esthétique du bâtiment.
- **Pour les constructions annexes**, les toitures à deux pans sont obligatoires et sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux du bâtiment principal, à l'exception des vérandas et piscines qui peuvent être couvertes avec des matériaux translucides, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

- **Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises. Les teintes devront varier entre le brun et l'antracite.** L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.
- **La tuile canal n'est pas autorisée.**
- **Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 1 m.**
- **Les croupes et les levées de toiture** sont autorisées.
- **Les lucarnes / jacobines sont autorisées** sous réserve que leur nombre n'excède pas un tous les 4 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2,00 mètres, que leurs pentes soient comprises entre 50% et 75%
- **Les châssis de toiture en pente sont tolérés**, leur superficie ne peut dépasser 5 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

e) les couleurs :

Les teintes de façades, de toiture, du bois doivent correspondre au nuancier annexé au règlement.

f) les matériaux :

- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui de la façade principale.
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits.

g) les façades :

- Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.
- Les annexes et les extensions ont un aspect compatible avec les façades de la construction existante.
- Les constructions en madriers ronds pleins apparents assemblés à mi-bois d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Pour chaque bâtiment à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 30 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade.
- Pour chaque bâtiment à usage d'habitation de moins de 500 m² de surface de plancher, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 22 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade.
- Pour les bâtiments existants non conformes à ces règles à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant.

h) les clôtures :

- **Les clôtures ne sont pas souhaitées.** En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.
- Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
- **Si des clôtures sont réalisées**, leur hauteur ne peut excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 0,80 mètre.
- **Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours** et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

i) Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, dont la palette est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne doit excéder 1,60 mètre.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises après avis de l'Architecte Conseil de la commune (Direction Départementale de l'Équipement ou/et du CAUE) et sur demande de la municipalité.

j) Antennes

- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage
- Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.
- Par ailleurs, dans les périmètres bâtis délimités au titre de l'article L 123.1.7 :
 - les paraboles doivent être dissimulées au mieux, et peintes dans la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

ARTICLE Ub 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
Pour toute opération de plus de 3 logements :	En plus il est demandé 20% du total des places requises affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription « visiteur ».
Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant et de résidences de tourisme :	2 places de stationnements par 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette.
Pour les constructions à usage artisanal	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 100 m ² de surface artisanale et une place par 25 m ² de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisé).
Pour les constructions à usage de commerces :	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est inférieure à 100 m ² de SHON : non réglementé.
	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est comprise entre 100 m ² et 250 m ² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de SHON de vente.

	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est supérieure à 250 m ² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de SHON de vente.
Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations.

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces verts en pleine terre (non compris les parkings) et ayant une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement (dont 50% en un seul tenant). Cette superficie d'espaces verts est portée à 40% à minima de la surface totale du tènement pour le cas d'une nouvelle opération de plus de 500 m² de surface de plancher. Dans le cadre de projets de logements collectifs, 30% de cette superficie d'espaces verts devront être des espaces collectifs.

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Non réglementé.



Chapitre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh et Uhs

La zone Uh est une zone à caractère principal d'habitation, services et commerces, englobant la partie centrale des hameaux de **Crassy, Vésenex, Villard, Plan et Arbère** et leurs périphéries immédiates. Il s'agit de conforter l'image des hameaux. . Le sous secteur Uhs assure la transition avec la zone Ut, il a vocation à accueillir des services et des activités de santé ainsi que des logements.

ARTICLE Uh 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôt agricole,
- Les installations classées :
 - *soumises à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19/07/1976, sauf celles citées à l'article Uh 2.*
 - *soumises à déclaration en application de la même loi.*
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article Uh 2.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les exhaussements et affouillements du sol.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les constructions à usage artisanales de plus de 250 m2 de SHON.
- Les constructions à usage commerciales, industriel ou d'entrepôt de plus de 250 m2 de SHON.

ARTICLE Uh 2 - Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation.
- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- **La reconstruction des bâtiments sinistrés** est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée

ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

En sous secteur Uhs uniquement, en application de l'article L123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme, les programmes de plus de 5 logements doivent comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux. Si l'application des pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche.

ARTICLE Uh 3 - Accès de voirie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité d'approche des moyens de défenses contre l'incendie.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **4 mètres minimum**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès véhicules au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Uh 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Uh 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les plans d'alignement approuvés le long du CD 15 et CD 984c sont maintenus au plan local d'urbanisme.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'emprise des voies et espaces publics, et des voies privées ouvertes à la circulation, existants ou à créer, et de 10 m minimum de l'emprise des départementales.

En sous-secteur Uhs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'emprise des voies et espaces publics, et des voies privées ouvertes à la circulation, existants ou à créer, et de 10 m minimum de l'emprise des départementales.

ARTICLE Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

1/ Règles générales :

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparatrices sur le tènement voisin,
- constructions annexes à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,
- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Les constructions doivent être mitoyennes entre elles ou respecter un recul ainsi défini : la distance minimale à respecter entre deux ou plusieurs constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, est égale à la distance la plus importante des deux distances suivantes :

- la hauteur la plus haute des différents bâtiments, calculée au faîtage avec un point zéro correspondant au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).
- la longueur du linéaire de façade bâtie la plus longue des différents bâtiments, divisée par deux.

Cette distance ne peut être inférieure à 8 m.

Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres ou être mitoyennes entre elles. Les annexes ne sont pas soumises à cette règle. Elles doivent respecter un recul de 8 m.

ARTICLE Uh 9 - Emprise au sol.

Non réglementé en zone Uhs.

En zone Uh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils bénéficient d'une possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 20% de la surface d'emprise au sol existante.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE Uh 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 6 m à la sablière et 11 m au faîtage.

Dans le cadre de constructions avec toitures terrasses, la hauteur à l'acrotère devra être inférieure de 1m à la hauteur maximum autorisée au faîtage.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

Seuls les éléments techniques telles que cheminées et ventilations peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Cas particuliers :

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage,
- **les constructions d'intérêt public** ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Uhs : La hauteur de toute construction ne peut excéder 14 m au faîtage. (à titre indicatif, soit R+3) Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe). Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur de l'acrotère devra être inférieure de 1 m à la hauteur maximum autorisée au faîtage.

ARTICLE Uh 11 - Aspect extérieur des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Pour les constructions neuves, les réhabilitations, et les rénovations, engagées dans les périmètres délimités au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, identifiés comme des tissus urbains à protéger et à mettre en valeur, compte tenu de leur caractère identitaire et patrimonial :

- Les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
- L'aspect des toitures devra respecter la morphologie urbaine environnante (pentes,...).

Ainsi, les toitures terrasses seront interdites.

Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m.

a) Restauration des bâtiments repérés comme patrimoniaux :

Le projet doit respecter l'aspect, les volumes extérieurs, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

b) Implantation des constructions nouvelles :

- **La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,20 m** et ce, en une fois. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.
- Les rampes d'accès aux sous-sols d'une pente de 12% maximum de 5 mètres de large sont autorisées avec un palier d'arrivée.
- Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

c) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

d) Les toitures :

- Sont interdits les « chiens assis » et les « bassines » en toiture.
- **Les paraboles collectives** doivent être intégrées à la construction par tout moyen adapté.
- **Les pentes de toit** seront comprises entre 50 et 75% maximum.
Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification des toitures, ces dernières doivent être de pentes similaires à la toiture principale.
- **Les toitures à un seul pan sont interdites** à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier et pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- **Hormis en secteur L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme**, où les règles concernant les toitures sont définies au premier paragraphe des dispositions particulières, les toitures terrasses sont autorisées si elles n'excèdent pas 15 % de la toiture principale.
- **Pour les vérandas, la pente de toit n'est pas réglementée** sous réserve de respecter l'aspect esthétique du bâtiment.
- **Pour les constructions annexes**, les toitures à deux pans sont obligatoires et sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux du bâtiment principal, à l'exception des vérandas et piscines qui peuvent être couvertes avec des matériaux translucides, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.
- **Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises. Les nuances des teintes devront être brunes à noires.** L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.
- **La tuile canal n'est pas autorisée.**
- **Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 1 m.**
- **Les croupes et les levées de toiture** sont autorisées.
- **Les lucarnes / jacobines sont autorisées** sous réserve que leur nombre n'excède pas un tous les 4 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2,00 mètres, que leurs pentes soient comprises entre 50% et 75%
- **Les châssis de toiture en pente sont tolérés**, leur superficie ne peut dépasser 5 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

e) Les couleurs :

Les teintes de façades, de toiture, du bois doivent correspondre au nuancier annexé au règlement.

f) Les matériaux :

- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui de la façade principale.
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissant sont interdits.

g) Les façades

- **Sont interdits les imitations de matériaux** ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- **Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment**, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.
- **Les annexes et les extensions** ont un aspect compatible avec les façades de la construction existante.
- **Les constructions en madriers ronds pleins apparents assemblés à mi-bois** d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.
- **Pour chaque bâtiment à usage d'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher**, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 30 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade.
- **Pour chaque bâtiment à usage d'habitation de moins de 500 m² de surface de plancher**, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 22 mètres. Les annexes, lorsqu'elles sont accolées, sont comprises dans le linéaire de façade.
- **Pour les bâtiments existants non conformes à ces règles à l'approbation de la modification du PLU**, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant

h) les clôtures

- **Les clôtures ne sont pas souhaitées.** En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.
- Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
- **Si des clôtures sont réalisées**, leur hauteur ne peut excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 0,80 mètre.
- **Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours** et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

i) Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, dont la palette est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne doit excéder 1,60 mètre.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises après avis de l'Architecte Conseil de la commune (Direction Départementale de l'Équipement ou/et du CAUE) et sur demande de la municipalité.

j) Antennes

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage

Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.

Par ailleurs, dans les périmètres bâtis délimités au titre de l'article L 123.1.7 :

- les paraboles doivent être dissimulées au mieux, et peintes dans la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

En secteur Uhs uniquement : les toitures terrasses sont autorisées à condition d'une bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE Uh 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
Pour toute opération de plus de 3 logements :	En plus il est demandé 20% du total des places requises affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription « visiteur ».
Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant et de résidences de tourisme :	2 places de stationnements par 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette.
Pour les constructions à usage artisanal	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 100 m ² de surface artisanale et une place par 25 m ² de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisé).
Pour les constructions à usage de commerces :	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est inférieure à 100 m ² de SHON : non réglementé.

	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est comprise entre 100 m ² et 250 m ² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de SHON de vente.
Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Uh 13 - Espaces libres et plantations.

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces verts en pleine terre (non compris les parkings) et ayant une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement (dont 50% en un seul tenant). Cette superficie d'espaces verts est portée à 40% à minima de la surface totale du tènement pour le cas d'une nouvelle opération de plus de 500 m² de surface de plancher. Dans le cadre de projets de logements collectifs, 30% de cette superficie d'espaces verts devront être des espaces collectifs.

ARTICLE Uh 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Non réglementé.

Chapitre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc et Ucd

La zone Uc est une zone à caractère principal d'habitation, dense à proximité des zones bâties (Ucd), moins dense dans les secteurs bocagers ouverts à la construction.

La morphologie du bâti de ces quartiers peut être variée et permettre le développement de l'habitat isolé, groupé et intermédiaire.

ARTICLE Uc 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôt agricole,
- Les installations classées :
 - *soumises à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19/07/*
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnées à l'article Uc 2.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les exhaussements et affouillements du sol.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Les constructions à usage artisanales de plus de 250 m² de SHON.
- Les constructions à usage commerciales ou tertiaires de plus de 250 m² de SHON.

Article Uc 2 - Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation.
- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- **La reconstruction des bâtiments sinistrés** est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée

ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

ARTICLE Uc 3 - Accès de voirie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité d'approche des moyens de défense contre l'incendie. La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **5 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès charretiers au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications : Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion : Les **paraboles collectives** sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les plans d'alignement approuvés le long du CD 15 et CD 984c sont maintenus au plan local d'urbanisme.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'emprise des voies et espaces publics, et un recul de 5m des voies privées ouvertes à la circulation, existants ou à créer.

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

1/ Règles générales :

Pour les limites séparatives qui aboutissent à la limite d'emprise publique (limites latérales), la construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Pour les autres limites séparatives (limites de fond de parcelles), la construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

2/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,

- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- constructions annexes à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,
- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Les constructions doivent être mitoyennes entre elles ou respecter un recul ainsi défini : la distance minimale à respecter entre deux ou plusieurs constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire, est égale à la hauteur la plus haute des différents bâtiments, calculée au faîtage avec un point zéro correspondant au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe). Cette distance ne peut être inférieure à 8m.

Les annexes ne sont pas concernées par cette règle.

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 18% de la surface totale de l'unité foncière.

En zone Ucd, cette emprise au sol est limitée à 20% de la surface totale de l'unité foncière. Les emprises des terrasses ne sont pas prises en compte. Les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol.

Les piscines couvertes ou découvertes sont comptées dans la surface d'emprise au sol.

Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils bénéficient d'une possibilité d'une emprise au sol supplémentaire de 20% de la surface d'emprise au sol existante.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs n'est pas réglementée.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur de toute construction ne peut excéder : 6 m à la sablière et 11 m au faîtage. La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+1+1 niveau sous combles.

Pour les toits plats (toitures terrasses), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9m à l'acrotère.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Cas particuliers :

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage,

- les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovations ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40m.

Seuls les éléments techniques tels que cheminées et ventilations peuvent dépasser ces cotes sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE Uc 11 - Aspect des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers mode d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) Restauration des bâtiments repérés comme patrimoniaux :

Le projet doit respecter l'aspect, les volumes extérieurs, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

b) Implantation des constructions nouvelles :

- **La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,20 m** et ce, en une fois. Les terrasses successives sont autorisées.
- Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.
- Les rampes d'accès aux sous-sols d'une pente de 12% maximum de 5 mètres de large sont autorisées avec un palier d'arrivée.
- Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

c) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins anciens en bon état de conservation.

d) Les toitures :

- Sont interdits les « chiens assis » et les « bassines » en toiture.
- **Les paraboles collectives** doivent être intégrées à la construction par tout moyen adapté.
- **Les pentes de toit** seront comprises entre 50 et 75% maximum.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification des toitures, ces dernières doivent être de pentes similaires à la toiture principale.

- **Les toitures à un seul pan sont interdites** à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier et pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.
- **Les toitures terrasses sont autorisées** si elles n'excèdent pas 15% de la toiture principale.
- **Pour les vérandas, la pente de toit n'est pas réglementée** sous réserve de respecter l'aspect esthétique du bâtiment.
- **Pour les constructions annexes**, les toitures à deux pans sont obligatoires et sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux du bâtiment principal, à l'exception des vérandas et piscines qui peuvent être couvertes avec des matériaux translucides, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.
- **Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises. Les teintes devront varier entre le brun et l'antracite.** L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé s'il n'excède pas 20 % de l'emprise totale de la toiture.
- **La tuile canal n'est pas autorisée.**
- **Les débords de toiture ne peuvent être inférieurs à 1 m.**
- **Les croupes et les levées de toiture** sont autorisées.
- **Les lucarnes / jacobines sont autorisées** sous réserve que leur nombre n'excède pas un tous les 4 mètres d'axe en axe, que leur largeur maximale soit de 2,00 mètres, que leurs pentes soient comprises entre 50% et 75%
- **Les châssis de toiture en pente sont tolérés**, leur superficie ne peut dépasser 5 % de la superficie totale de la toiture, ils peuvent être regroupés en verrière, ils sont interdits sur les croupes.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

e) Les couleurs :

Les teintes de façades, de toiture, du bois doivent correspondre au nuancier annexé au règlement.

f) Les matériaux

- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui de la façade principale.
- Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissant sont interdits.

g) Les façades

Pour chaque bâtiment à usage d'habitation, le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes est limité à 22 mètres par façade. Pour les bâtiments existants non conformes à cette règle à l'approbation de la modification du PLU, ils peuvent s'étendre sur un linéaire de façade maximum de 20% du linéaire existant.

- **Sont interdits les imitations de matériaux** ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- **Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment**, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

- **Les annexes et les extensions** ont un aspect compatible avec les façades de la construction existante.
- **Les constructions en madriers ronds pleins apparents assemblés à mi-bois** d'une typologie étrangère à la typologie locale traditionnelle sont interdites.

h) Les clôtures

- **Les clôtures ne sont pas souhaitées.** En tout état de cause, leur implantation et le détail de leur aspect doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.
- Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
- **Si des clôtures sont réalisées**, leur hauteur ne peut excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 0,80 mètre.
- **Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours** et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, la hauteur écran maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

i) Végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, dont la palette est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne doit excéder 1,60 mètre.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises après avis de l'Architecte Conseil de la commune (Direction Départementale de l'Équipement ou/et du CAUE) et sur demande de la municipalité.

j) Antennes

- Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage
- Pour toutes opérations de plus de quatre logements il sera demandé une antenne collective.
- Par ailleurs, dans les périmètres bâtis délimités au titre de l'article L 123.1.7 :
 - les paraboles doivent être dissimulées au mieux, et peintes dans la teinte de l'environnement qui les supporte (façade ou toiture).

ARTICLE Uc 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m2 de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
Pour toute opération de plus de 3 logements :	En plus il est demandé 20% du total des places requises affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription „visiteur“.
Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant et de résidences de tourisme :	2 places de stationnements par 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnements par tranche de 25 m2 de surface hors œuvre nette.
Pour les constructions à usage artisanal	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 100 m2 de surface artisanale et une place par 25 m2 de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisé).
Pour les constructions à usage de commerces :	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est inférieure à 100 m2 de SHON : non réglementé.
	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est comprise entre 100 m2 et 250 m2 de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de SHON de vente.
Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Uc 13 - Espaces libres et plantations.

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces verts en pleine terre (non compris les parkings) et ayant une superficie au moins égale à 35% de la surface totale du tènement (dont 50% en un seul tenant). Cette superficie d'espaces verts est portée à 45% à minima de la surface totale du tènement pour le cas d'une nouvelle opération de plus de 250m² de surface de plancher. Dans le cadre de projets de logements collectifs, 30% de cette superficie d'espaces verts devront être des espaces collectifs.

ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Non réglementé.



CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone **Ue** est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les établissements industriels et économiques
- les terrains de camping et de caravanage
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- les exploitations agricoles ou forestières
- les habitations légères de loisirs

ARTICLE Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions,
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements,
- Les logements sociaux, sous réserve d'être compatible avec les préconisations du PLH.

Pour les deux derniers points, il faut se référer aux règles de la zone Ub.

ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité d'approche des moyens de défense contre l'incendie.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès véhicule au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ue 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications : Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion : Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées jusqu'en limite des emprises publiques.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

1/ Règles générales :

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul

2/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- constructions annexes indépendantes du bâti existant à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,
- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol.

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur des constructions.

Non réglementé.

ARTICLE Ue 11 - Aspect des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'architecture des constructions doit être en concordance avec le paysage bâti environnant.

ARTICLE Ue 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif:	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
---	---

ARTICLE Ue 13 - Espaces libres et plantations.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés'. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Dans les espaces boisés non classés, certains arbres de hautes tiges pourront être conservés après réalisation d'une étude.

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Le COS n'est pas limité.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

La zone **Ut** a une vocation d'accueil touristique.

ARTICLE Ut 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

Sont interdits :

- Les constructions à usage : industriel, d'entrepôts, artisanat, et agricoles de toute nature.
- Les commerces
- Les installations classées :
 - *soumises à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76.663 du 19/07/1976.*
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet.** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- Toutes démolitions sans permis de démolir.
- Les constructions d'habitation sauf celles citées dans l'article Ut 2.2.

ARTICLE Ut 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières:

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'agrandissement et la transformation des installations classées soumises à autorisation préfectorale existantes lorsque les travaux correspondants ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de leur présence dans la zone d'habitation.
- Les installations et travaux divers, si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- **La reconstruction des bâtiments sinistrés** est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- Les constructions à usage d'habitation, si ce sont des logements de fonction ou de gardiennage, de 150 m2 maximum, et elles ne peuvent excéder 30% de la SHON réalisée au dessus de 50 m2 possible et doivent être intégrées au volume principal.
- Pour le bâti existant, une annexe de 30 m2 de SHOB maximum sous réserve d'être à proximité de la construction principale.

ARTICLE Ut 3 - Accès et voirie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie. La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **5 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès charretier au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

ARTICLE Ut 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Ut 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point des emprises publiques et des voies qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ut 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Non réglementé.

ARTICLE Ut 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est de 0,5 maximum.

ARTICLE Ut 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur absolue de toute construction est limitée à :

- 14 m maximum
- 16 m maximum pour les bâtiments de spectacle

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

ARTICLE Ut 11 - Aspect des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

L'architecture des constructions doit être en concordance avec le paysage bâti environnant.

ARTICLE Ut 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées à la construction.
Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant et de résidences de tourisme :	2 places de stationnements par 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette.

Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions à usage médical :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions à usage de commerces :	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est inférieure à 100 m ² de SHON : non réglementé.
	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est comprise entre 100 m ² et 250 m ² de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de SHON de vente.
	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est supérieure à 250 m ² de SHON : 2 places de stationnement par tranche de 25 m ² de SHON de vente.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Ut 13 - Espaces libres et plantations.

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces collectifs plantés (non compris les parkings) incluant des aménagements paysagers et ayant une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du tènement (dont 50% en un seul tènement).

ARTICLE Ut 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

Pour la zone Ut le coefficient d'occupation des sols est limité à 1.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux et sous secteur Uxt

La zone **Ux** est une zone principalement destinée à l'implantation des établissements qui, en raison de la nature ou de l'importance de leurs activités sont plus à leur place dans un secteur spécifique à l'écart des zones d'habitation mixte.

La zone **Uxt** est une zone destinée à l'implantation des établissements de type tertiaire (bureaux, résidences services, logements...)

ARTICLE Ux 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

Les occupations et utilisation du sol contraires au caractère de la zone sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage : d'habitation sauf celles citées à l'article Ux 2.2
- Les commerces
- Les installations soumises à autorisation préfectorale.
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les carrières, gravières et sablières.
- Les exhaussements et affouillements du sol
- Les industries dans le sous secteur Uxt
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

ARTICLE Ux 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, liées à l'exploitation et rendues utiles pour le gardiennage, de 150 m² maximum de SHON et ne pouvant excéder 30% de la SHON réalisée et doivent être intégrées au volume principal.
- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- Dans le sous secteur Uxt, les constructions autorisées doivent comporter 40 % de la SHON pour des surfaces tertiaires, 30 % pour les résidences services et 30% de la SHON pour du logement social.

ARTICLE Ux 3 - Accès et voirie.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **6 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès véhicule au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ux 4 - Desserte par les réseaux.

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de respecter les dispositions de l'article 29.2 du règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Ux 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Ux 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques supportant une circulation automobile, sauf indications portées aux plans graphiques.

Ce recul peut être réduit pour permettre l'implantation de bâtiments techniques de faible volume.

ARTICLE Ux 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

1/ Règles générales :

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 4 m sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

2/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifée en limite séparative sur le tènement voisin,
- constructions annexes à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,
- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Ux 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Deux constructions non jointives, implantées sur un même tènement devront être éloignées d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE Ux 9 - Emprise au sol.

Elle est fixée à 0,40.

ARTICLE Ux 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à la sablière et 14 m au faîtage ; en cas de toiture terrasse ou plate, 11 m hauteur totale à l'acrotère.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Cas particuliers :

Il n'est pas fixé de hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau,
- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage,
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

ARTICLE Ux 11 - Aspect extérieur des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) Implantation des constructions nouvelles :

- **Les murs de soutènement rendus nécessaires** font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.
- **Les constructions par leur composition et leur accès** doivent s'adapter au terrain naturel, sauf obligation fonctionnelle, ces derniers doivent faire l'objet de traitement de terrassement de qualité.

b) Façades :

- **Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux** destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- **Les quatre façades** doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue.
- **Les annexes et les extensions** ont un aspect compatible avec les façades de la construction existante.

c) Toitures :

- Sont autorisés les bacs aciers avec une teinte mate en cohérence avec celles du bâtiment.
- **Les annexes** sont couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux du bâtiment principal, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.
- **Les panneaux solaires** sont autorisés en toiture s'ils respectent les pentes imposées et à la condition qu'ils s'intègrent esthétiquement.

d) Clôtures

- **L'implantation des clôtures et le détail de leur aspect** doivent figurer dans la demande d'autorisation de construire.
- **Si des clôtures sont réalisées, leur hauteur ne peut excéder 2,00 m**, elles doivent être constituées par des grilles ou grillages permettant une perméabilité visuelle. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées en fonction de la nature de l'activité, notamment pour des raisons de sécurité justifiées.
- **Pour les clôtures situées à moins de 25 m de l'axe des carrefours et celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages**, la hauteur écran maximale est fixée à 0,80 m pour des raisons de sécurité.

e) Végétaux

- **Les haies végétales** sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, leur hauteur ne doit excéder 1,60 mètre, sauf virages et carrefours où leur hauteur est limitée à 0,80 m.
 - Dans le cadre du Permis de Construire, pour les végétaux mis en œuvre, on se réfère à la palette végétale en annexe du règlement.

ARTICLE Ux 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
Pour les constructions à usage artisanal ou industriel :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place pour 100 m ² de surface artisanale et une place par 25 m ² de bureau (exception faite des locaux sociaux réservés au personnel, déjà comptabilisé).

Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions à usage de restaurants et de résidences services :	2 places de stationnements par 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnement par tranche de 25 m ² de surface hors œuvre nette.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Ux 13 - Espaces libres et plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m² de terrain.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du rapport de présentation du PLU et ne doivent excéder 1,60 m.

En tout état de cause :

- 15% du tènement doit être réalisé en espace vert et ce, en un seul tènement.
- les aires de stationnement seront localisées de préférence dans les zones arrières et latérales des bâtiments.

ARTICLE Ux 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

Le COS n'est pas réglementé dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial avec volume extérieur identique.

Pour la zone Uxt, le COS est réglementé à 0,50.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

La zone **Uy** est une zone principalement destinée à l'implantation des établissements à vocation commerciale.

ARTICLE Uy 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

Les occupations et utilisation du sol contraires au caractère de la zone sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles citées à l'article Uy 2.2
- Les activités artisanales et industrielles
- Les installations soumises à autorisation préfectorale.
- Les campings, caravanings et les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers non mentionnés à l'article Uy2
- Les carrières, gravières et sablières.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Les exhaussements et affouillements du sol, sauf ceux liés à la réalisation de bassin de rétention ou de stockage.

ARTICLE Uy 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les stations services soumises à autorisation préfectorale lorsqu'elles constituent l'équipement d'accompagnement nécessaire au développement de la zone.
- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être réalisées dans une bande de 100 mètres depuis le Boulevard des Epinettes.
- Les commerces sous réserve d'être réalisés en dehors de la bande des 100 mètres depuis le Boulevard des Epinettes.

ARTICLE Uy 3 - Accès et voirie.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **6 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par deux accès véhicule au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE Uy 4 - Desserte par les réseaux.

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de respecter les dispositions de l'article 29.2 du règlement sanitaire départemental.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

- **Stockage**

Une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la commune.

ARTICLE Uy 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le débordement de toiture et de balcon jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul par rapport à l'emprise au sol.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques supportant une circulation automobile.

Ce recul peut être réduit pour permettre l'implantation de bâtiments techniques de faible volume.

ARTICLE Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

1/ Règles générales :

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

2/ Cas particuliers :

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- constructions jointives édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- constructions annexes à condition que la hauteur absolue n'excède pas 3,50 m,
- constructions édifiées dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble.

ARTICLE Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Non réglementé.

ARTICLE Uy 9 - Emprise au sol.

Elle est fixée à 0,40.

ARTICLE Uy 10 - Hauteur des constructions.

Pour toute construction la hauteur ne peut excéder 11 m hauteur totale à l'acrotère. Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Sauf pour les constructions à usage d'habitation où la hauteur est limitée à 11 m à la sablière et à 14 m au faîtage.

Cas particuliers :

Il n'est pas fixé de hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau,
- les aménagements de bâtiments existants afin de permettre le maintien du niveau de la ligne de faîtage,
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

ARTICLE Uy 11 - Aspect extérieur des constructions.

1/ DISPOSITIONS GENERALES :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sauf obligation fonctionnelle, ces derniers doivent faire l'objet de traitement de terrassement de qualité.

Pour les constructions à usage d'habitation il faut se référer à l'article 11 de la zone Ub.

ARTICLE Uy 12 - Stationnement des véhicules.

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes, sauf cas particulier de réhabilitation et pour l'habitat individuel.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire est tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux et de services :	1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface hors œuvre nette.
Pour les constructions à usage de commerces :	Pour les constructions à usage commercial dont la surface est inférieure à 100 m2 de SHON de vente: non réglementé.
	Compris entre 100 m2 et 250 m2 de SHON : 1 place de stationnement par tranche de 50 m2 de SHON de vente.
	Supérieure à 250 m2 de SHON : 2 places de stationnement par tranche de 25 m2 de SHON de vente.
Pour les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions :	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m2 de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
Pour les constructions paramédicales :	Une place de stationnement par chambre.

ARTICLE Uy 13 - Espaces libres et plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m2 de terrain.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du règlement et ne doivent excéder 1,60 m.

En tout état de cause, 15% du tènement doit être réalisé en espace vert et ce, en un seul tènement.

ARTICLE Uy 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Non réglementé

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CONSTRUCTIBLE Uz

Le secteur Uz est une zone à caractère principal d'habitat, d'hébergement touristique et d'activités complémentaires telles que services, commerces et équipements collectifs d'intérêt général.

Elle est délimitée par le périmètre de la ZAC des Longs Prés créée le 4 décembre 2000.

Le présent règlement est complété par les dispositions des dossiers de création et de réalisation de la ZAC des Longs Prés. Il est indissociable du règlement graphique référencé « Plan de zonage » et « Plan de composition » aux pièces du P.L.U..

La zone UZ est composée des secteurs Uza, Uzb, Uzc, Uzd et Uzn.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS SECTEUR CONSTRUCTIBLE Uza

Le secteur Uza est un secteur à caractère principal d'habitation, services et commerces, jouxtant le centre historique et commercial de DIVONNE-LES-BAINS. Les constructions nouvelles seront édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu le long des voies selon les indications du présent règlement et du document graphique.

Le secteur Uza assure une liaison entre le centre ville de Divonne et le quartier des Longs Prés de moindre densité.

La vocation de ce secteur est à dominante d'habitat. Il pourra également accueillir des commerces, des locaux d'activité, commerces, bureaux ou équipements collectifs d'intérêt général.

Les dispositions du secteur Uza sont définies pour garantir :

- La transition harmonieuse entre le centre ville, les zones d'urbanisation moins denses et les zones naturelles.
- la séquence urbaine d'entrée du centre ville le long de la rue de Lausanne.
- la qualité et la diversité des constructions constituant l'habitat.

Le document graphique précise les dispositions en terme d'organisation et de composition de l'ensemble des secteurs Uz (Uza, Uzb, Uzc, Uzd et Uzn) et notamment les dispositions des terrains du secteur Uza destinés à être vendus ou loués. Il comporte toutes les servitudes qui peuvent grever ces terrains et notamment les servitudes de passage des réseaux.

ARTICLE Uza 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uza1 et contraires au caractère du secteur sont interdites.

ARTICLE Uza 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (garages, abri de jardin...).
- Les constructions à usage de commerce, de service, de bureaux.
- Les équipements collectifs d'intérêt général.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les locaux à usage commercial, de service, de bureaux ou équipements collectifs d'intérêt général doivent être situés au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation le long de la rue de Lausanne.
- Les constructions à usage commercial, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 250 m².
- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, etc...
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances liés au classement.

ARTICLE Uza 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le ramassage aisé des ordures ménagères.
-
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs dessertes internes, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres,
- La création des accès sur la voie publique devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services techniques compétents, étant précisé que chaque fond ne disposera normalement que d'un seul accès charretier sur la voie publique. Des accès supplémentaires pourront être autorisés lorsque la façade d'une parcelle excédera 50 mètres de longueur (voir à titre indicatif sur document graphique).
- *En outre, les 5 premiers mètres de la desserte automobile interne d'une construction doivent présenter une pente maximum de 5 %. Dès lors que la dite desserte n'est pas perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie, la pente est mesurée sur les 5 premiers mètres de sa projection sur un plan perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie.*
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

- L'accès routier au secteur Uza se fait par la voie primaire 1 de la zone.

2 - Voirie

- La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

ARTICLE Uza 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement.
- Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales prévu pour les secteurs Uza, Uzb, Uzc et UZd.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds dominants (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Les rejets des eaux de parking souterrain seront effectués selon les directives des services concernés.

4 - Sécurité incendie

- Toutes les constructions doivent bénéficier des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre les incendies.

5 - Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

- Les raccordements aux réseaux électriques téléphoniques et câblés, sauf empêchement technique, devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.
- En cas d'impossibilité, les réseaux seront d'une technique adaptée au site conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages, mais des gaines devront être prévues pour le raccordement ultérieur en souterrain.
- Tout immeuble collectif doit être équipé d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur soit d'un branchement au réseau câblé.

6 - Ordures ménagères

- Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE Uza 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 – Définition

Les termes « limites de référence » utilisés dans le présent règlement désignent les limites :

- Des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places.
- Des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité telle que définie au paragraphe 6.4.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

2 - Prescriptions

Sous réserve du respect des marges de recul indiquées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite de référence d'une distance de 5 mètres. Ce retrait pourra être porté à 10 mètres pour s'adapter aux courbures et angles des voiries.

En bordure de la rue de Lausanne, les constructions devront être implantées à une distance égale à 6 mètres environ par rapport à la limite de référence dans la continuité de l'alignement des bâtiments existants au sud.

A l'angle de la rue de Lausanne et de la voie primaire 1, les constructions devront être implantées à une distance égale à 5 mètres par rapport à la limite de référence sur une longueur de 20 à 25 mètres environ le long de la voie primaire 1 (voir document graphique).

3 - Prescriptions particulières

Un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour des bâtiments ayant une façade sur rue de plus de 20 mètres. Le retrait maximum est fixé à 3 mètres.

4 - Bande de constructibilité

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité établie parallèlement à la limite de référence. Cette bande aura une profondeur de 25 mètres par rapport à cette limite.

5 - Règles d'implantation

- Secteurs en ordre continu annotés sur le document graphique

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire continu, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur la limite de référence.

- Secteurs en ordre discontinu annotés sur le document graphique

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu sur la limite de référence.

ARTICLE Uza 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UZa 6.

Ces disposition s'appliquent sur la profondeur de la bande de constructibilité telle que définie à l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

2 - Prescriptions

- Limites latérales

- *Secteurs en ordre continu annotés au plan*

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire continu plein, les constructions doivent être implantées en ordre continu avec contiguïté obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.

- *Secteurs en ordre discontinu annotés au plan*

Sur les terrains concernés par l'indication portée aux plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu plein, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales de façon telle que la distance de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- Limites de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance entre les bâtiments et la limite de fond de parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 5 mètres.

3 - Prescriptions particulières

- Zone non aedificandi en bordure de la Divonne
Aucune construction n'est autorisée sur une bande de 4 mètres de largeur parallèle à la rive gauche de la Divonne conformément aux prescriptions du document graphique.
Les constructions pourront s'implanter librement par rapport à la limite de la zone non aedificandi avec un retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE Uza 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

- *Deux constructions non jointives implantées sur un même tènement (îlot de propriété) doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus petite des deux constructions sans jamais pouvoir être inférieure à 5 m ceci afin de laisser un espacement suffisant pour l'entretien du sol et des constructions ainsi que pour le passage et le fonctionnement éventuel du matériel de lutte contre l'incendie.*
- Les bâtiments présentant une longueur de façade sur la limite de référence supérieure à 40 mètres doivent obligatoirement être divisés en section de 40 mètres maximum entre lesquelles s'applique une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du plus petit des bâtiments ou 5 mètres minimum.
- Des éléments architecturaux de liaison ou terrasses entre bâtiments sur une même propriété pourront être autorisés.

ARTICLE Uza 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uza 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur sera tenue pour la différence altimétrique entre le faîtage de la construction, hors éléments de superstructure mobilière : antenne, etc... et la moyenne altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment par tranche de 20 mètres par rapport au niveau de la voie.

2 - Prescriptions

- La hauteur de toute construction est limitée à 19 m au faîtage.
- Les bâtiments devront présenter au maximum 5 niveaux en façade (R + 4).
- Un niveau supplémentaire et un seul peut être aménagé dans les combles, il ne sera en aucun cas desservi par un ascenseur. Ce niveau permettant la constitution de duplex avec le niveau qui lui est inférieur.

3 - Prescriptions particulières

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau,
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

ARTICLE Uza 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

Les dispositions suivantes ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

1 - Dispositions générales

Tout projet doit participer à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2 - Prescriptions particulières

- L'intégration dans le site
 - Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
 - Le traitement architectural des bâtiments le long de la rue de Lausanne devra être particulièrement soigné du point de vue de son intégration urbaine et de son rapport au centre ville.
 - La construction située à l'angle de la rue de Lausanne et de la voie primaire 1 devra constituer un « **effet d'angle** » comme indiqué sur le document graphique afin de marquer le débouché de la voie primaire 1 sur la rue de Lausanne. Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des pignons ou retour des bâtiments composant l'angle des voies.
- Le volume
 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
 - En rapport avec l'échelle des constructions du centre ville, les bâtiments devront présenter des ruptures de toiture au minimum tous les 25 mètres de linéaire.
- Les toitures
 - La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation. En règle générale le faîtage de toute construction nouvelle devra être parallèle à la voie.
 - Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises et comporter 2 pans minimum (pentes : entre 40% et 75%).

- Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.
- Les mansardes sont autorisées, les « chiens assis » et les « bassines » en toiture sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les percements
 - Les égalités entre pleins et vides sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticales sont recommandées.
- Les couleurs
 - Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
 - L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
 - Pour les toitures : sont seules autorisées les couleurs d'aspect vieilli ou gris ardoise claire (type Angers).
 - Pour tout bâtiment, les choix des teintes seront présentés à la commission d'urbanisme communale pour acceptation.
- Les matériaux
 - Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
 - Ainsi sont interdits :
Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois ;
L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement.
- Les clôtures
 - Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
 - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
 - Les murs bahuts ne doivent pas avoir une hauteur supérieure de 0,80 m.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises sous réserve d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Uza 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25 m² y compris l'accès.

2 - Prescriptions

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - 2 places de stationnement automobile par logement.
 - 75 % des stationnements doivent être intégrés dans la construction.
- Pour les constructions à usage commercial appelées à recevoir du public
 - Une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre.
 - 75 % des stationnements doivent être intégrés dans la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux/services
 - Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - 75 % des stationnements doivent être intégrés dans la construction.

3 - Prescriptions particulières

- Il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 5 logements pour d'éventuels visiteurs. Ces stationnements seront réalisés en extérieurs et regroupés par poches.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra :
 - soit reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.
 - soit acquitter une participation forfaitaire par place manquante conformément à l'article L 421-3, R 332-17 et suivant, en particulier l'article R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uza 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations ont une grande importance dans l'aménagement de la zone des Longs Prés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Paysagement des espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements, piétons, des aires de jeux et de détente. Ces aménagements doivent cependant être à dominante végétale.
- 30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Tous les retraits d'implantation par rapport à l'emprise de la voirie doivent être plantés et participer à l'ambiance de la rue.
- Les stationnements en surface doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement.

ARTICLE Uza 14 - OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont exprimées en m² de surface hors œuvre nette (SHON). Celles-ci sont fixées de la manière suivante :

Pour l'ensemble du Secteur Uza = 10500 m2 de SHON

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS SECTEUR CONSTRUCTIBLE Uzb

Le secteur Uzb est un secteur à caractère principal d'habitation dans lequel les constructions nouvelles seront édifiées en règle générale à l'ordre discontinu et selon les indications du présent règlement et du document graphique.

Le secteur Uzb assure une liaison entre le secteur Uza en continuité du centre ville et des zones à l'urbanisation diffuse voir non urbanisées.

La vocation de ce secteur est l'habitat.

Les dispositions du secteur Uzb sont définies pour garantir :

- la continuité harmonieuse avec les quartiers environnants.
- la séquence d'approche du centre ville le long de la rue de Lausanne.
- la qualité et la diversité des constructions constituant l'habitat.

Le document graphique précise les dispositions en terme d'organisation et de composition de l'ensemble des secteurs Uz (Uza, Uzb, Uzc, Uzd et Uzn) et notamment les dispositions des terrains du secteur Uzb destinés à être vendus ou loués. Il comporte toutes les servitudes qui peuvent grever ces terrains et notamment les servitudes de passage des réseaux.

ARTICLE Uzb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uzb1 et contraires au caractère du secteur sont interdites.

ARTICLE Uzb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (garages, abri de jardin...).
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les extensions de bâtiments d'habitation existants sans changement d'affectation des locaux sur les parcelles AK 187 et 189.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).

ARTICLE Uzb 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le ramassage aisé des ordures ménagères.
-
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs dessertes internes, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres,
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- L'accès routier au secteur Uzb se fait par la rue de Lausanne et les voies primaires 1 et 2.
- La création des accès sur la voie publique devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services techniques compétents, étant précisé que chaque fond ne disposera normalement que d'un seul accès charretier sur la voie publique. Des accès supplémentaires pourront être autorisés lorsque la façade d'une parcelle excédera 50 mètres de longueur (voir document graphique).
- *En outre, les 5 premiers mètres de la desserte automobile interne d'une construction doivent présenter une pente maximum de 5 %. Dès lors que la dite desserte n'est pas perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie, la pente est mesurée sur les 5 premiers mètres de sa projection sur un plan perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie.*

2 - Voirie

- La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

ARTICLE Uzb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement.
- Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales prévu pour les secteurs Uza, Uzb, Uzc et Uzd.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.
- En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds dominants (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Les rejets des eaux de parking souterrain seront effectués selon les directives des services concernés.

4 - Sécurité incendie

- Toutes les constructions doivent bénéficier des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre les incendies.

5 - Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

- Les raccordements aux réseaux électriques téléphoniques et câblés, sauf empêchement technique, devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.
- En cas d'impossibilité, les réseaux seront d'une technique adaptée au site conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages, mais des gaines devront être prévues pour le raccordement ultérieur en souterrain.
- Tout immeuble collectif doit être équipé d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur soit d'un branchement au réseau câblé.

6 - Ordures ménagères

- Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE Uzb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Définition

Les termes « limites de référence » utilisés dans le présent règlement désignent les limites :

- Des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places.

- Des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité telle que définie au paragraphe 6.4.

Pour les bâtiments existants, seules les extensions doivent respecter les dispositions du présent article.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

2 - Prescriptions

Sous réserve du respect des marges de recul indiquées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite de référence d'une distance de 5 mètres. Ce retrait pourra être porté à 10 mètres pour s'adapter aux courbures et angles des voiries.

En bordure de la rue de Lausanne, les constructions devront être implantées à une distance égale à 6 mètres environ par rapport à la limite de référence.

3 - Prescriptions particulières

Un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour des bâtiments ayant une façade sur rue de plus de 20 mètres. Le retrait maximum est fixé à 3 mètres.

4 - Bande de constructibilité

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité établie parallèlement à la limite de référence. Cette bande aura une profondeur de 25 mètres par rapport à cette limite.

La bande de constructibilité est portée à 40 mètres le long de la partie de la voie primaire 2 faisant face au secteur UZd sur la longueur de ce dernier. L'implantation par rapport à la limite de référence pourra être portée à 20 mètres dans cette portion de la voie.

5 - Règles d'implantation

- Secteurs en ordre discontinu annotés sur le document graphique
Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu sur la limite de référence.

ARTICLE UZb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UZb 6.

Pour les bâtiments existants, seules les extensions doivent respecter les dispositions du présent article.

Ces dispositions s'appliquent sur la profondeur de la bande de constructibilité telle que définie à l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

2 - Prescriptions

- Limites latérales
 - Secteurs en ordre discontinu annotés au plan
Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu plein, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales de façon telle que la distance de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Limites de fond de parcelle :
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance entre les bâtiments et la limite de fond de parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 5 mètres.

3 - Prescriptions particulières

- Aucune construction n'est autorisée sur une bande de 10 mètres de largeur parallèle à la limite du secteur Uzn conformément aux prescriptions du document graphique. Elle est repérée zone non aedificandi sur le plan de zonage.
- Angle de la rue de Lausanne et de la voie primaire 1 de la ZAC : voir document graphique.

ARTICLE Uzb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

- *Deux constructions non jointives implantées sur un même tènement (îlot de propriété) doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus petite des deux constructions sans jamais pouvoir être inférieure à 5 m ceci afin de laisser un espacement suffisant pour l'entretien du sol et des constructions ainsi que pour le passage et le fonctionnement éventuel du matériel de lutte contre l'incendie.*
- Les bâtiments présentant une longueur de façade sur la limite de référence supérieure à 40 mètres doivent obligatoirement être séparés en section de 40 mètres maximum entre lesquelles s'applique une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du plus petit des bâtiments ou 5 mètres minimum.
- Des éléments architecturaux de liaison ou terrasses entre bâtiments sur une même propriété pourront être autorisés.

ARTICLE Uzb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uzb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur sera tenue pour la différence altimétrique entre le faîtage de la construction, hors éléments de superstructure mobilière : antenne, etc... et la moyenne altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment par tranche de 20 mètres par rapport au niveau de la voie.

2 – Prescriptions

- La hauteur de toute construction est limitée à 16 m au faîtage.
- Les bâtiments devront présenter au maximum 4 niveaux en façade (R + 3).
- Un niveau supplémentaire et un seul peut être aménagé dans les combles, il ne sera en aucun cas desservi par un ascenseur. Ce niveau permettant la constitution de duplex avec le niveau qui lui est inférieur.

3 - Prescriptions particulières

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau,
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

ARTICLE Uzb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

Les dispositions suivantes ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

1 - Dispositions générales

Tout projet doit participer à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2 - Prescriptions particulières

- L'intégration dans le site
 - Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
 - Le traitement architectural des bâtiments le long de la rue de Lausanne devra être particulièrement soigné du point de vue de son intégration urbaine et de son rapport au centre ville.
 - La construction située à l'angle de la rue de Lausanne et de la voie primaire 1 devra constituer un « **effet d'angle** » comme indiqué sur le document graphique afin de marquer le débouché de la voie primaire 1 sur la rue de Lausanne. Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des pignons ou retour des bâtiments composant l'angle des voies.
- Le volume
 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

- En rapport avec l'échelle des constructions du centre ville, les bâtiments devront présenter des ruptures de toiture au minimum tout les 25 mètres de linéaire.
- Les toitures
 - La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation. En règle générale le faîtage de toute construction nouvelle devra être parallèle à la voie.
 - Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises et comporter 2 pans minimum (pentes : entre 40% et 75%).
 - Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.
 - Les mansardes sont autorisées, les « chiens assis » et les « bassines » en toiture sont interdits.
 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les percements
 - Les égalités entre pleins et vides sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticales sont recommandées.
- Les couleurs
 - Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
 - L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
 - Pour les toitures : sont seules autorisées les couleurs d'aspect vieilli ou gris ardoise claire (type Angers).
 - Pour tout bâtiment, les choix des teintes seront présentés à la commission d'urbanisme communale pour acceptation.
- Les matériaux
 - Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
 - Ainsi sont interdits :
Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois ;
L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement.
- Les clôtures
 - Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
 - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
 - Les murs bahuts ne doivent pas avoir une hauteur supérieure de 0,80 m.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises sous réserve d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Uzb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25 m² y compris l'accès.

2 - Prescriptions

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement automobile par logement.
- 75 % des stationnements doivent être intégrés dans la construction.

3 - Prescriptions particulières

- Il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 5 logements pour d'éventuels visiteurs. Ces stationnements seront réalisés en extérieurs et regroupés par poches.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra :
 - soit reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.
 - soit acquitter une participation forfaitaire par place manquante conformément à l'article L 421-3, R 332-17 et suivant, en particulier l'article R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uzb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations ont une grande importance dans l'aménagement de la zone des Longs Prés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Paysagement des espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements, piétons, des aires de jeux et de détente. Ces aménagements doivent cependant être à dominante végétale.
- 30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Tous les retraits d'implantation par rapport à l'emprise de la voirie doivent être plantés et participer à l'ambiance de la rue.
- Les stationnements en surface doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement.

ARTICLE Uzb 14 - OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont exprimées en m² de surface hors œuvre nette (SHON). Celles-ci sont fixées de la manière suivante :

Pour l'ensemble du Secteur Uzb = 16600 m² de SHON

Cette SHON comprend les surfaces des constructions existantes sur les parcelles AK 187 et 189 ainsi que les extensions autorisées pour ces constructions. Dans le cas d'extensions des constructions existantes sur les parcelles AK 187 et 189 le COS est limité à 0,15.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS SECTEUR CONSTRUCTIBLE Uzc

Le secteur Uzc est un secteur à caractère principal d'habitation. Les constructions nouvelles seront édifiées en règle générale selon les indications du présent règlement et du document graphique.

Le secteur Uzc assure une liaison entre le secteur Uzb et des zones non urbanisées.

La vocation de cette partie de la ZAC est l'habitat.

Les dispositions du secteur Uzc sont définies pour garantir :

- la continuité harmonieuse avec les quartiers environnants et une bonne insertion dans le paysage végétal environnant.
- la séquence rurale sur la rue de Lausanne.
- la qualité et la diversité des constructions constituant l'habitat.

Le document graphique précise les dispositions en terme d'organisation et de composition de l'ensemble des secteurs Uz (Uza, Uzb, Uzc, Uzd et Uzn) et notamment les dispositions des terrains du secteur Uzc destinés à être vendus ou loués. Il comporte toutes les servitudes qui peuvent grever ces terrains et notamment les servitudes de passage des réseaux.

ARTICLE Uzc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uzc1 et contraires au caractère du secteur sont interdites.

ARTICLE Uzc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (garages, abri de jardin...).
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).

ARTICLE UzC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Les constructions et installations doivent être desservies uniquement par la voie de desserte donnant sur la voie primaire 2 dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le ramassage aisé des ordures ménagères.
-
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- L'accès routier au secteur UzC se fait par la voie de desserte via la voie primaire 2.
- *En outre, les 5 premiers mètres de la desserte automobile interne d'une construction doivent présenter une pente maximum de 5 %. Dès lors que la dite desserte n'est pas perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie, la pente est mesurée sur les 5 premiers mètres de sa projection sur un plan perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie.*

2 - Voirie

- La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération. Il s'agit d'une voie de statut privé.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

ARTICLE UzC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement.
- Le réseau d'assainissement est de type séparatif.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales prévu pour les secteurs UZa, UZb, UzC et UZd.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

- En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds dominants (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Les rejets des eaux de parking souterrain seront effectués selon les directives des services concernés.

4 - Sécurité incendie

- Toutes les constructions doivent bénéficier des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre les incendies.

5 - Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

- Les raccordements aux réseaux électriques téléphoniques et câblés, sauf empêchement technique, devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.
- En cas d'impossibilité, les réseaux seront d'une technique adaptée au site conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages, mais des gaines devront être prévues pour le raccordement ultérieur en souterrain.
- Tout immeuble collectif doit être équipé d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur soit d'un branchement au réseau câblé.

6 - Ordures ménagères

- Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE Uzc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Définition

Les termes « limites de référence » utilisés dans le présent règlement désignent les limites :

- Des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places.
- Des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité telle que définie au paragraphe 6.4.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

2 - Prescriptions

Sous réserve du respect des marges de recul indiquées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite de référence par rapport à la voie de desserte d'une distance au moins égale à 5 mètres. Toutefois les constructions d'annexes (garage, auvent...) peuvent être implantés à l'alignement.

En bordure de la rue de Lausanne, les constructions devront être implantées le plus loin possible de la limite de référence afin de laisser le plus d'espace aux aménagements de jardins.

3 - Prescriptions particulières

Les constructions situées de part et d'autre de la voie de desserte à son embouchure sur la voie primaire 2 de la ZAC devront constituer un « effet de porte », c'est à dire cadrer l'entrée de cette partie de la ZAC (voir document graphique).

4 - Bande de constructibilité

Non réglementé

5 - Règles d'implantation

- Secteurs en ordre discontinu annotés sur le document graphique

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu plein, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu sur la limite de référence.

ARTICLE UzC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UzC 6.

Le débordement de toiture jusqu'à 0.50 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

Ces dispositions s'appliquent sur la profondeur de la bande de constructibilité telle que définie à l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

2 - Prescriptions

- **Limites latérales**

- Secteurs en ordre discontinu annotés au plan

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu plein, les constructions peuvent être implantées en retrait d'une seule des deux limites latérales de façon telle que la distance de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- **Limites de fond de parcelle :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance entre les bâtiments et la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres.

3 - Prescriptions particulières

- Si une parcelle est limitrophe avec la zone humide repérée ZN, aucune construction n'est possible sur une largeur de 10 mètres contre cette limite. Elle est repérée zone non aedificandi sur le plan de zonage.

ARTICLE Uzc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Uzc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uzc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur sera tenue pour la différence altimétrique entre le faîtage de la construction, hors éléments de superstructure mobilière : antenne, etc... et la moyenne altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment par tranche de 20 mètres.

2 - Prescriptions

- La hauteur de toute construction est limitée à 9 m au faîtage.
- Les bâtiments devront présenter au maximum 2 niveaux en façade (R + 1).
- Cette hauteur sera prise par rapport à la voie.

3 - Prescriptions particulières

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau,
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

ARTICLE Uzc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

Les dispositions suivantes ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

1 - Dispositions générales

Tout projet doit participer à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2 - Prescriptions particulières

- L'intégration dans le site
 - Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
 - Les constructions situées de part et d'autre de la voie de desserte à son embouchure sur la voie primaire 2 de la ZAC devront constituer un « effet de porte », c'est à dire cadrer l'entrée à cette partie de la ZAC (voir document graphique). Une attention particulière sera apportée au traitement architectural du ou des bâtiments composant les angles de ces voies.
- Le volume
 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- Les toitures
 - La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation. En règle générale le faîtage de toute construction nouvelle devra être parallèle à la voie.
 - Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises et comporter 2 pans minimum (pentes : entre 40% et 75%).
 - Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.
 - Les mansardes sont autorisées, les « chiens assis » et les « bassines » en toiture sont interdits.
 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les percements
 - Les égalités entre pleins et vides sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticales sont recommandées.
- Les couleurs
 - Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
 - L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
 - Pour les toitures : sont seules autorisées les couleurs d'aspect vieilli ou gris ardoise claire (type Angers).
 - Pour tout bâtiment, les choix des teintes seront présentés à la commission d'urbanisme communale pour acceptation.
- Les matériaux
 - Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
 - Ainsi sont interdits :
Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois ;
L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement.

- Les clôtures
 - Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
 - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
 - Les murs bahuts ne doivent pas avoir une hauteur supérieure de 0,80 m.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises sous réserve d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UzC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées.

2 - Prescriptions

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - 2 places de stationnement automobile par logement.
 - 50 % des stationnements doivent être intégrés dans la construction.

3 - Prescriptions particulières

- Il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 5 logements pour d'éventuels visiteurs. Ces stationnements seront réalisés en extérieurs et regroupés par poches.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra :
 - soit reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.
 - soit acquitter une participation forfaitaire par place manquante conformément à l'article L 421-3, R 332-17 et suivant, en particulier l'article R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UzC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations ont une grande importance dans l'aménagement de la zone des Longs Prés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Paysagement des espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements, piétons, des aires de jeux et de détente. Ces aménagements doivent cependant être à dominante végétale.
- 50 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Tous les retraits d'implantation par rapport à l'emprise de la voirie doivent être plantés et participer à l'ambiance de la rue.
- Les stationnements en surface doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement.

ARTICLE Uzc 14 - OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont exprimées en m² de surface hors œuvre nette (SHON). Celles-ci sont fixées de la manière suivante :

Pour l'ensemble du Secteur Uzc = 3900 m² de SHON

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SOUS SECTEUR CONSTRUCTIBLE Uzd

Le secteur Uzd est un secteur à caractère de résidence hôtelière et d'activité de restauration, dans lequel les constructions nouvelles seront édifiées selon les indications du présent règlement et du document graphique.

Le secteur Uzd assure une liaison entre le secteur Uzb et le secteur à l'urbanisation diffuse Uzc.

La vocation de ce secteur est à dominante de résidence hôtelière et d'activité de restauration.

Les dispositions du secteur Uzd sont définies pour garantir :

- la continuité harmonieuse avec les quartiers environnants.
- la séquence d'approche sur la rue de Lausanne.

Le document graphique précise les dispositions en terme d'organisation et de composition de l'ensemble des secteurs Uz (Uza, Uzb, Uzc, Uzd et Uzn) et notamment les dispositions des terrains du secteur Uzd destinés à être vendus ou loués. Il comporte toutes les servitudes qui peuvent grever ces terrains et notamment les servitudes de passage des réseaux.

ARTICLE Uzd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZb1 et contraires au caractère du secteur sont interdites.

ARTICLE Uzd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

2 - Ne sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après

- Les constructions à usage d'extension de la résidence hôtelière ainsi ses annexes.
- Les constructions à usage de restauration ainsi que ses annexes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- Les installations et travaux divers si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement ouvertes au public (parking).

ARTICLE Uz d 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le ramassage aisé des ordures ménagères.
-
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs dessertes internes, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres,
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,
- L'accès routier au secteur Uz d se fait par la rue de Lausanne et la voie primaire 2.
- La création des accès sur la voie publique devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services techniques compétents, étant précisé que chaque fond ne disposera normalement que d'un seul accès charretier sur la voie publique. Des accès supplémentaires pourront être autorisés lorsque la façade d'une parcelle excédera 50 mètres de longueur (voir document graphique).
- *En outre, les 5 premiers mètres de la desserte automobile interne d'une construction doivent présenter une pente maximum de 5 %. Dès lors que la dite desserte n'est pas perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie, la pente est mesurée sur les 5 premiers mètres de sa projection sur un plan perpendiculaire à la limite d'emprise de la voie.*

2 - Voirie

- La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, du déneigement.

ARTICLE Uz d 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable de caractéristique suffisante.

2 - Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement.
- Le réseau d'assainissement de la ZAC des Longs Prés est de type séparatif.

3 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers un exutoire agréé par les services compétents.
- Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales prévu pour les zones Uza, Uzb, Uzc et Uz d.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

- En aucun cas les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds dominants (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Les rejets des eaux de parking souterrain seront effectués selon les directives des services concernés.

4 - Sécurité incendie

- Toutes les constructions doivent bénéficier des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre les incendies.

5 - Réseaux de télécommunication et de télédiffusion

- Les raccordements aux réseaux électriques téléphoniques et câblés, sauf empêchement technique, devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.
- En cas d'impossibilité, les réseaux seront d'une technique adaptée au site conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages, mais des gaines devront être prévues pour le raccordement ultérieur en souterrain.
- Tout immeuble collectif doit être équipé d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur soit d'un branchement au réseau câblé.

6 - Ordures ménagères

- Tout bâtiment doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE Uzd 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1 - Définition

Les termes « limites de référence » utilisés dans le présent règlement désignent les limites :

- Des voies publiques ou privées, des places, et des emplacements réservés destinés à la création, l'élargissement ou l'extension des dites voies et places.
- Des marges de recul dès lors qu'elles sont inscrites au plan de zonage.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées le long des limites de référence pour la partie comprise dans la bande de constructibilité telle que définie au paragraphe 6.4.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence.

2 - Prescriptions

Sous réserve du respect des marges de recul indiquées sur le document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite de référence d'une distance au moins égale à 5 mètres. Ce retrait pourra être porté à 10 mètres pour s'adapter aux courbures et angles des voiries.

En bordure de la rue de Lausanne, les constructions devront être implantées à une distance égale à 6 mètres environ par rapport à la limite référence.

3 - Prescriptions particulières

Un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour des bâtiments ayant une façade sur rue de plus de 20 mètres. Le retrait maximum est fixé à 3 mètres.

4 - Bande de constructibilité

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité établie parallèlement à la limite de référence. Cette bande aura une profondeur de 20 mètres par rapport à cette limite. Cette bande sera portée à 40 mètres le long de la voie primaire 2 (voir document graphique).

5 - Règles d'implantation

- Secteurs en ordre continu annotés sur le document graphique

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire continu plein, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur la limite de référence avec contiguïté obligatoire d'une limite séparative latérale à l'autre.

- Secteurs en ordre discontinu annotés sur le document graphique

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu plein, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu sur la limite de référence.

ARTICLE UzD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 - Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UzD 6.

Ces dispositions s'appliquent sur la profondeur de la bande de constructibilité telle que définie à l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

2 - Prescriptions

- **Limites latérales**

- Secteurs en ordre discontinu annotés au plan

Sur les terrains concernés par l'indication portée au plan de composition sous forme d'un linéaire discontinu plein, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales de façon telle que la distance de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- **Limites de fond de parcelle :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle. La distance entre les bâtiments et la limite de fond de parcelle doit être au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE Uzd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

- *Deux constructions non jointives implantées sur un même tènement (îlot de propriété) doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus petite des deux constructions sans jamais pouvoir être inférieure à 5 m ceci afin de laisser un espacement suffisant pour l'entretien du sol et des constructions ainsi que pour le passage et le fonctionnement éventuel du matériel de lutte contre l'incendie.*
- Les bâtiments présentant une longueur de façade sur la limite de référence supérieure à 40 mètres doivent obligatoirement être séparés en section de 40 mètres maximum entre lesquelles s'applique une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du plus petit des bâtiments ou 5 mètres minimum.

ARTICLE Uzd 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uzd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur sera tenue pour la différence altimétrique entre le faîtage de la construction, hors éléments de superstructure mobilière : antenne, etc... et la moyenne altimétrique entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'emprise au sol du bâtiment par tranche de 20 mètres.

2 - Prescriptions

- La hauteur de toute construction est limitée à 16 m au faîtage.
- Les bâtiments devront présenter au maximum 4 niveaux en façade (R + 3).
- Un niveau supplémentaire et un seul peut être aménagé dans les combles, il ne sera en aucun cas desservi par un ascenseur et la cage d'escalier commune de l'immeuble. Ce niveau permettant la constitution de duplex avec le niveau qui lui est inférieur.

- Cette hauteur sera prise sur le terrain avant tout remaniement.

3 - Prescriptions particulières

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau,
- les constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel ou commercial.

ARTICLE Uzd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

Les dispositions suivantes ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

1 - Dispositions générales

Tout projet doit participer à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Pour les bâtiments publics les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2 - Prescriptions particulières

- L'intégration dans le site
 - Le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
- Le volume
 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.
- Les toitures
 - La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins anciens en bon état de conservation. En règle générale le faîtage de toute construction nouvelle devra être parallèle à la voie.
 - Les toitures doivent être couvertes de tuiles ou d'ardoises et comporter 2 pans minimum (pentes : entre 40% et 75%).
 - Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Tous les pans de toiture doivent avoir la même pente.
 - Les mansardes sont autorisées, les « chiens assis » et les « bassines » en toiture sont interdits.
 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

- Les percements
 - Les égalités entre pleins et vides sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticales sont recommandées.
- Les couleurs
 - Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.
 - L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façade.
 - Pour les toitures : sont seules autorisées les couleurs d'aspect vieilli ou gris ardoise claire (type Angers).
 - Pour tout bâtiment, les choix des teintes seront présentés à la commission d'urbanisme communale pour acceptation.
- Les matériaux
 - Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.
 - Ainsi sont interdits :
Les imitations de matériaux, telles que fausses pierres ou briques, faux bois ;
L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou autre revêtement.
- Les clôtures
 - Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
 - Les clôtures doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie d'aspect agréable et en parfaite insertion dans le site.
 - Les murs bahuts ne doivent pas avoir une hauteur supérieure de 0,80 m.

Des adaptations aux règles ci-dessus pourront être admises sous réserve d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Uzd 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25 m² y compris l'accès.

2 - Prescriptions

- Pour les établissements destinés à l'hébergement

On retiendra le plus grand des deux chiffres suivants :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres,
- 1 place de stationnement pour 8 m² de surface cumulée des salles communes (bar - restaurant...)
- Dans le cas d'hébergement organisé en appartement ou en pavillon, on retiendra une place par logement inférieur à 35 m² et 1,5 pour les autres.

3 - Prescriptions particulières

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur pourra :
 - soit reporter sur un autre terrain situé à moins de 250 mètres du premier les places de stationnement qui font défaut, à condition qu'il réalise ou fasse réaliser lesdites places dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.
 - soit acquitter une participation forfaitaire par place manquante conformément à l'article L 421-3, R 332-17 et suivant, en particulier l'article R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uzd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations ont une grande importance dans l'aménagement de la ZAC des Longs Prés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Paysagement des espaces libres :

- Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
- Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements, piétons, des aires de jeux et de détente. Ces aménagements doivent cependant être à dominante végétale.
- 30 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts.
- Tous les retraits d'implantation par rapport à l'emprise de la voirie doivent être plantés et participer à l'ambiance de la rue.
- Les stationnements en surface doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 3 places de stationnement.

ARTICLE Uzd 14 - OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol, non compris les surfaces existantes, sont exprimées en m² de surface hors œuvre nette (SHON). Celles-ci sont fixées de la manière suivante :

Pour l'ensemble du Secteur Uzd = 5000 m² de SHON.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR INCONSTRUCTIBLE Uzn

Le secteur Uzn couvre des espaces naturels à protéger ou préserver en raison de la qualité de son milieu naturel et de son intérêt écologique.

Le secteur Uzn couvre un territoire classé en zone humide.

Le secteur Uzn concerne des espaces naturels qui nécessitent une protection forte compte tenu de son intérêt écologique, paysager et de la fragilité de ses composantes.

Toutefois la protection de ce secteur suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques.

Le document graphique précise les dispositions en terme d'organisation et de composition de l'ensemble des secteurs Uz (Uza, Uzb, Uzc, Uzd et Uzn) et notamment les dispositions des terrains du secteur Uzn destinés à être vendus ou loués.

ARTICLE Uzn 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, travaux, ouvrages et utilisations des sols autres que ceux prévus à l'article 1.

ARTICLE Uzn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2 - Ne sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve des conditions prévues au paragraphe 1.3 ci après

- Les travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables d'orientation...), à la gestion forestière et à la protection du site non constitutifs de SHON.
- Les constructions, travaux ou ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques non constitutifs de SHON.

3 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- Ne pas porter atteinte par leur nature ou par leur ampleur aux qualités du site et de ne pas constituer de SHON.

ARTICLE Uzn 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Uzn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE Uzn 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter librement sur les terrains.

ARTICLE Uzn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions peuvent s'implanter librement sur les terrains.

ARTICLE Uzn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Les constructions peuvent s'implanter librement sur les terrains.

ARTICLE Uzn 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uzn 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE Uzn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE Uzn 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE Uzn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uzn 14 - OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone **2AU** est insuffisamment ou n'est pas équipée, elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce, à long terme. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

Sont interdits tous les modes d'occupations ou d'utilisations des sols non mentionnés dans l'article **2AU 2**.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **Adaptations mineures** : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'entretien des bâtiments existants et leur extension mesurée de 60 m² et ce en une seule fois sans changement de destination.
- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- Les constructions publiques d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre, sans changement de destination.
- Les constructions annexes nécessaires au bon fonctionnement des bâtiments existants.

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux.

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

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

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristique des terrains.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé

Pour les constructions d'habitations existantes :

- Implantation
Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de :
10 m des voies et places publiques existantes ou à créer,
- Clôtures
Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites.

Non réglementé

Pour les constructions d'habitations existantes :

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur des constructions.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement des véhicules.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Non réglementé

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU indicées

Il s'agit de secteurs à vocation urbaine ou économiques qui sont ouvertes à l'urbanisation avec respectivement les règles de la zone urbaine correspondante. Les Orientations d'Aménagement particulières définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AUg est une zone autonome avec un règlement propre. Elle ne fait pas partie des zones 1AU indicées décrites ci-après.

Article 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante.

Article 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Pour qu'une opération soit admise dans la zone, il est nécessaire que les réseaux soient réalisés.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles de la zone urbaine correspondante :

- 1AUc voir les règles de la zone Uc
- 1AUx voir les règles de la zone Ux
- 1AUy voir les règles de la zone Uy.
- 1AUb voir les règles de la zone Ub

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

Sont admis en outre pour les bâtiments existants :

a) l'extension en une fois de la surface de plancher d'un bâtiment existant dans la limite de 60 m² de SHON, dans la mesure où :

- sa destination est conservée,
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- son assainissement est possible, et ce, conformément à la réglementation en vigueur,
- le bâtiment est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

b) reconstruction des bâtiments sinistrés :

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée.

c) annexes :

Les annexes : 3 maximum sur le même tènement. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation existante.

Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour les constructions d'habitations existantes :

1 - Implantation

Les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de :

- 10 m minimum de l'emprise des voies et espaces publics existantes ou à créer.

2 - Clôtures

Pour des raisons de sécurité, les portails d'entrée doivent être implantés à 5 mètres de l'accotement des voies publiques.

Article 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Pour les constructions d'habitations existantes : les extensions et les annexes autorisées des bâtiments existants doivent respecter un recul minimum de 5 m.

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

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

Article 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUg

Il s'agit d'un secteur à vocation urbaine qui est ouvert à l'urbanisation, concernant le quartier de la gare. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Article 1AUg 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à usage : industriel, d'entrepôts, agricoles de toute nature
- les campings, caravanings et les caravanes isolées
- les installations et travaux divers à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AUg2
- les carrières, gravières et sablières
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre
- les constructions à usage artisanal de plus de 250 m² de surface de plancher

Article 1AUg 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toute opération doit préserver les possibilités de raccordement à la voirie publique des occupations du sol susceptibles de s'implanter ultérieurement.

1- rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations et travaux divers, si ils concernent les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la construction, aux aires de jeux et aux aires de stationnement (parking).
- la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Article 1AUg 3 - ACCES ET VOIRIE

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce

qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité d'approche des moyens de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 1AUg 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement en eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales, et présenter un dispositif individuel ou collectif d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public.

Energies et télécommunications :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Télédiffusion :

Tout immeuble ou construction devant disposer de la télédiffusion, doit être relié au réseau câblé, avec un raccordement enterré.

Ordures ménagères :

- **Ramassage :**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération, aux réglementations en vigueur et être validée par la collectivité compétente.

- **Stockage :**

Pour les logements collectifs, une étude particulière sur la gestion et le stockage des ordures ménagères à l'intérieur des volumes bâtis doit, obligatoirement, être validée par la collectivité compétente.

Article 1AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUg 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou respecter un recul minimum de 2 m de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des espaces publics existants ou à créer.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

Article 1AUg 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Les constructions doivent s'implanter en limite ou respecter un recul au moins égal à 4m, ou respecter la marge de recul portée au plan de zonage (ces marges de recul se substituant au recul de 4m).

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,00 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m ou être mitoyennes entre elles.

Article 1AUg 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

Article 1AUg 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 16 m au faîtage ou à l'acrotère.

Au-delà des 16m, 25% maximum de l'emprise des bâtiments pourra dépasser ce seuil et sera limité à 3m supplémentaires, soit une hauteur maximum de 19m, hors dépassement ponctuel pour les édifices techniques.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe). Il n'est fixée aucune hauteur absolue pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 1AUg 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ DISPOSITIONS GENERALES

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Pour les bâtiments publics, les règles d'aspect seront étudiées selon des critères de fonction, ils s'harmoniseront avec le bâti environnant.

2/ DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Implantation des constructions nouvelles :

- sauf pour les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales, la hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,70 m et être réalisés en une fois. Les terrasses successives sont autorisées. Les déblais et remblais nécessaires aux constructions et parkings souterrains ne sont réglementés ;
- le relief du terrain doit être respecté et la pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux ;
- Les rampes d'accès aux sous-sols non couvertes ou extérieures d'une pente de 12% maximum de 5 mètres de large sont autorisées avec un palier d'arrivée.

b) Toitures

- les pentes de toit seront de 75% maximum ;
- sont autorisés les bacs aciers avec une teinte mate en cohérence avec celles du bâtiment ou les tuiles ou ardoises de teintes variant du brun à l'antracite. L'emploi du cuivre et du zinc est autorisé. La tuile canal n'est pas autorisée ;
- tout édicule ou équipement technique (paraboles collectives, climatisation, centrale de traitement d'air et de régulation de la température,...) doit être dissimulé et intégré à la construction par tout moyen adapté en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction et le bâti environnant ;
- les toitures à un seul pan sont autorisées.
- les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées, ou sont le support de dispositifs de production d'énergies renouvelables, ou sont aménagées pour être accessibles aux occupants de la construction ;
- Les panneaux solaires doivent participés ou être intégrés à l'architecture de la construction.

c) Saillies sur voie ou espace public

Les ouvrages en saillies ne doivent comporter aucune fondation sur le domaine public et ne doivent pas masquer ou rendre difficile l'installation et l'entretien des appareils d'éclairage, de signalisation, de plaques de rues, la plantation et l'entretien des arbres et autres installations sur le domaine public.

Tout débord en saillie sur le domaine public ne peut être situé en-dessous de 4,30 mètres de hauteur. Leur distance en saillie sur le domaine public ne peut excéder 4,00 mètres. Ils doivent être situés à plus de 2m de l'axe de l'arbre le plus proche situé sur l'espace public.

d) les couleurs

Les teintes de façades, de toiture, du bois doivent correspondre au nuancier annexé au règlement.

e) les matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

Pour les garde-corps des balcons et loggias, les matériaux réfléchissants sont interdits. Les éléments vitrés des garde-corps doivent être translucides et ne doivent pas être transparents.

g) Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec elles.

g) les clôtures et portails

- les clôtures et portails doivent être de conception simple et constituées d'éléments à claire-voie en parfaite insertion dans le site.
- Si des clôtures ou des portails sont réalisés, leur hauteur ne peut excéder 1,60 m en limite de propriété. Si un muret est réalisé, sa hauteur est limitée à 0,80 mètres.

h) végétaux

Les haies végétales sont obligatoirement réalisées avec des essences locales, dont la palette est disponible en annexe du règlement, leur hauteur ne doit excéder 2,00 mètres.

Article 1AUg 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

GENERALITES

Caractéristiques des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Elles sont indépendantes ou autonomes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les résidences seniors et constructions paramédicales : 1 place de stationnement par logement
- Pour les commerces, bureaux et services, les bâtiments publics, les salles de spectacles et de réunions : les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

En supplément, il devra être créé une place moto pour 40 places automobiles (1 place moto pour 1 à 40 places voitures, 2 places moto pour 41 à 80 places voitures,...).

Les aires et parcs de stationnements doivent prévoir les installations nécessaires aux véhicules électriques et hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur. Stationnement vélos : Il est imposé la création d'un ou plusieurs locaux sécurisés pour le stationnement privé des vélos totalisant une surface minimale équivalente à 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à trois pièces et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une surface minimale par local de 3m².

Ce local devra :

- être clos et intégré à la construction
- se situer de manière préférentielle au rez-de-chaussée ou à défaut au 1er niveau de sous-sol,
- être accessible facilement depuis l'espace public, et dans la mesure du possible, directement depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 300 m ; en cas d'implantation dans un parc public de stationnement, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

Article 1AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions doivent disposer d'espaces plantés et ayant une superficie au moins égale à 20% de la surface totale du tènement. Ils peuvent être en pleine terre, sur dalle ou sur toitures terrasses.

Les plantations seront réalisées avec les essences définies par la palette végétale, jointe en annexe.

Article 1AUg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone dans laquelle l'agriculture justifie une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

ARTICLE A 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

- Toutes les constructions nouvelles affectées aux activités industrielles, à l'artisanat, aux activités commerciales, à l'habitation, excepté celles prévues à l'article A 2,
- Les constructions nouvelles nécessaires à l'élevage de chiens ou autres petits animaux de compagnie,
- Les boxes à chevaux,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, excepté les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics,
- Les terrains de camping et de caravane, excepté ceux prévus à l'article A 2,
- Toute construction ou installation, y compris les serres démontables, dans le sous-secteur Ap.
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'agriculture.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- **Les bâtiments et installations agricoles** qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement..
- **Les bâtiments destinés au stockage** par le producteur ou un groupement de producteur de matériel agricole ou de récoltes : justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques, fonctionnels ou structurels.
- **Les annexes touristiques des exploitations agricoles** (gîtes et accueil touristique) préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m² de SHON.
- **Les points de vente de leurs productions** sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 80 m² de SHON.
- **Les campings à la ferme (si elle est en activité)** : limités à 6 emplacements situés dans un rayon de 100 m de l'un des bâtiments de l'exploitation.

- **Les logements destinés aux actifs agricoles des exploitations agricoles professionnelles**, sous les conditions cumulatives suivantes :
 - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
 - soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit en logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas la surface de ces logements ne devra pas dépasser 300 m² de SHON, avec un maximum de trois logements,
 - avoir la sortie de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
- **La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :**
 - la reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.
 - réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de SHON des bâtiments d'habitation agricoles de caractères répertoriés sur le plan de zonage s'ils ne mettent pas en péril les exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux article 3, 4 et 12.
- **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **Les aires de stationnement publiques**, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables.
- **Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'équipements publics.
- **Clôtures** : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **5 mètres**.

Chaque tènement immobilier ne pourra être raccordé à la voirie publique que par un accès de véhicule au maximum.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un système de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées : Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Un assainissement par un dispositif non collectif est possible.

En l'absence de réseau, il est admis la mise en place d'un assainissement individuel, sous réserve que ce dernier respecte la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement autonome annexée au PLU.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications : Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique si nécessaire.

Télédiffusion : Les paraboles collectives sont dissimulées par tout moyen adapté. Elles sont obligatoires pour toutes opérations de plus de quatre logements.

Ordures ménagères :

- **Ramassage**

La réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage des ordures ménagères en bord du domaine public est obligatoire, la dimension de cette dernière sera conforme aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m de l'emprise des voies et espaces publics existants ou à créer, et de 15 m minimum de l'emprise des départementales.

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

1/ Règles générales :

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2/ Cas particuliers :

Le débordement de toiture jusqu'à 1,00 m ne sera pas pris en compte pour l'application des règles de calcul

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Non réglementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation : 9 m au faîtage, un niveau et un seul pouvant être aménagé dans les combles.
- pour les autres constructions : 13 m au faîtage maximum.

Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

Exception faite des locaux technique (silos) nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Cas particulier :

Il n'est fixé aucune hauteur absolue pour les équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions.

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1 - Dispositions générales

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines et paysagères.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.
Le traitement des toitures fera l'objet d'une étude particulière quant aux matériaux et aux couleurs choisis, et ce, au regard de la lisibilité de ces dernières dans le paysage communal.

2 - Dispositions particulières

Pour les constructions d'habitation autorisées dans la zone, il faut se référer aux règles de l'article 11 de la zone Uh.

Les logements sont interdits dans les bâtiments industriels (hangars métalliques).

Les serres et les tunnels sont admises sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

3 - Implantation des constructions nouvelles

La hauteur maximale des déblais ou remblais ne doit pas excéder 1,20 m et ce, en une fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Les murs de soutènement rendus nécessaires font l'objet d'un traitement spécifique végétalisé sachant que les enrochements cyclopéens nus sont interdits.

4 - Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

5 - Clôtures

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles doivent être de type agricole.

6 - Végétaux

Les plantations d'arbres ou d'arbustes doivent favoriser une meilleure intégration des installations.

Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc...).

La hauteur des haies végétales en limite de propriété ne pourra excéder 1,60 mètres, sauf virages et carrefours où leur hauteur est limitée à 0,80 m.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Caractéristiques des places de stationnement :

les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Pour les logements autorisés dans la zone, il est exigé :

Pour les construction à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
---	---

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

Toutes les haies inscrites au titre de l'article L123-1.7 sur les plans graphiques font l'objet d'une protection. Leur modification fera l'objet d'une autorisation préalable. Leur entretien sera conforme à l'annexe sanitaire sur la gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

Le COS n'est pas réglementé dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial avec volume extérieur identique.

Le COS n'est pas limité ou doit être conforme à l'article A 2.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site ou des risques naturels. Les zones Nt, Nmj et Nca sont situées dans des périmètres de captage d'eau potable.

ARTICLE N 1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits.

Sont interdits :

- les habitations sauf celles autorisées dans l'article N 2
- Les hébergements hôteliers sauf ceux autorisés dans l'article N 2
- Les bureaux
- Les commerces sauf ceux autorisés dans l'article N 2
- Les restaurants sauf ceux autorisés dans l'article N 2
- L'artisanat
- L'industrie
- Les exploitations agricoles
- **Dans le sous secteur Ne**, tout ce qui n'est pas lié aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Sauf indications contraires portées aux plans graphiques ou dans les orientations particulières toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits à moins de 10 mètres de l'axe des torrents et cours d'eau **et de 15 mètres du Viex, de la Vouatta et du Clézet** (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas types annexés en fin de ce document).
- Dans l'ensemble du secteur N :
 - tout établissement aux nuisances manifestes,
 - dans le périmètre sanitaire d'urgence, l'entreposage de substances polluantes et de travaux de nature à compromettre la pureté de l'eau sont interdits.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

1 - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf celles nécessaires à l'agriculture.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1. du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dans le volume et la destination initiaux, et ce dans un délai maximum de 4 ans.

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

• **Dans l'ensemble de la zone N :**

-
- Les ouvrages techniques ou d'intérêt collectif nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.

Les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

- **Dans le sous secteur Nb (secteur bâti)**

Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m² de SHON et ce, en une fois à la date d'approbation de la révision du PLU d'un bâtiment d'habitation existant, dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel annexée au présent PLU
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondent aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- trois annexes d'une superficie cumulée de 60 m² de SHOB si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

- **Dans le sous-secteur Nbc (naturel bâti à constructibilité limitée)**

Des constructions d'habitation sur des parcelles non bâties insérées dans l'espace déjà urbanisé (construire les « dents creuses »).

Pour le bâti existant, les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m² de SHON et ce, en une fois à la date d'approbation de la révision du PLU d'un bâtiment d'habitation existant, dans la mesure où :

- l'alimentation en eau potable soit possible par le réseau public
- l'assainissement soit possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu à l'assainissement individuel annexée au présent PLU
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondent aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- trois annexes d'une superficie cumulée de 60 m² de SHOB si elles sont implantées à proximité immédiate des constructions préexistantes, et sous réserve d'une intégration soignée. En tout état de cause, ces annexes devront être implantées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation.

- **Dans le sous-secteur Nmm (Mont Mussy)**

Sont autorisés les aménagements, les équipements d'accueil du public, et la création d'une annexe de 60 m² de SHON (hors logement), sous réserve d'une grande qualité paysagère et d'une insertion parfaite au site.

- **Dans le sous secteur Nmj (Mont Jura)**

Les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte du Jura et activités pastorales, ainsi que l'activité touristique liée à la pratique des sports d'hiver, ski de fond et raquette.

- **Dans le sous secteur Na (agricole)**

Seules sont autorisées l'exploitation des terres agricoles et l'extension du bâtiment agricole sous deux conditions : pas de possibilité de créer une habitation et sous réserve d'une intégration au site réussie.

- **Dans le sous secteur Ns (secteurs sensibles, zones humides)**
Seules sont autorisées les interventions liées au caractère sensible de la zone et aux nécessités de sécurité.
- **Dans le sous secteur Nc (Château de Divonne)**
Les aménagements et équipements, dans et autour des bâtiments existants, d'accueil du public liés à la découverte des châteaux.
- **Dans le sous secteur Nca (chalet d'alpage)**
Les extensions mesurées inférieures ou égales à 60 m² de SHON pour de l'activité pastorale. L'aménagement n'est pas limité à l'intérieur du volume.
- **Dans le sous-secteur Nem (Embouteillage de l'eau minérale)**
Les constructions liées à l'exploitation de la source ou rendues nécessaires par celle-ci.
- **Dans le sous secteur Ng (golf)**
 - La création, l'aménagement et la restauration des bâtiments en liaison avec l'exploitation d'un golf sous réserve de respecter le style et le caractère des constructions existantes.
 - Les golfs.
 - Les logements de gardiennage nécessaires au fonctionnement de l'équipement ne pourront dépasser 150 m² de SHON en tout sur la zone Ng
- **Dans le sous-secteur Nt (tourisme et sport)** sont autorisés sous conditions du respect du site :
 - Les aménagements et équipements d'accueil du public liés à la découverte des milieux, aux sports et loisirs de plein air
 - les parcs de stationnement ouverts au public liés à la découverte des milieux, aux sports et loisirs de plein air
 - les logements de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'équipement sous réserve d'être inférieure à 150 m² de SHON.
- **Dans le sous-secteur Nt1 (tourisme) :**
 - est autorisé une extension de 100 m² maximum de SHON commerciale en une fois à la date d'approbation de la révision du PLU.
- **Dans le sous-secteur Nth (hôtellerie, restaurant)** sont autorisés les hôtels et les restaurants liés à l'activité touristique.

Dans l'ensemble de la zone N, la gestion des bâtiments existants est soumise aux conditions suivantes :

- la reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 4 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.
- réhabilitation, dans le volume, sans extensions et sans limitation de SHON des bâtiments d'habitation agricoles de caractères répertoriés sur le plan de zonage s'ils ne mettent pas en péril les exploitations pérennes et sous réserve qu'elles satisfassent aux article 3, 4 et 12.

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination, surtout pour ce qui concerne la sécurité de la circulation et la commodité des moyens de défense contre l'incendie.

La largeur minimum des chaussées des voies de desserte est fixée à **5 mètres**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

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

Assainissement des eaux usées : Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En l'absence de réseau, un assainissement par un dispositif non collectif est possible.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales ou à défaut présenter un dispositif individuel d'évacuation ou de rétention, conforme aux annexes sanitaires du PLU, qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement des eaux usées, y compris les fossés des routes départementales et communales.

La mise en place de caniveaux de récupération en liaison avec le domaine public est exigée sur les voies privées en amont du domaine public

Energies et télécommunications : Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doivent être raccordés au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

Non réglementé.

Pour le sous secteur **Nbc**, pour toute construction d'habitation une superficie minimale de 1200 m² de terrain est imposée pour des raisons de cohérence avec le bâti déjà existant et le respect paysager du site.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Généralités**

Les débordements de toiture jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer un risque et de porter atteinte à la sécurité de la circulation).

- **Implantation**

- **Les constructions devront respecter un recul de 10 m** minimum des voies et places publiques existantes ou à créer.
- **Les portails d'entrée doivent être implantés** à 5 mètres de recul par rapport à la clôture. Ce recul doit permettre le stationnement d'un véhicule en dehors des voies et trottoirs existants ou à créer.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices.

- **Généralités**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

- **Implantation**

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m sans pouvoir être inférieur à H/2.
- Des constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12 m.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement.

Non réglementé.

Dans le sous secteur Nbc, les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m ou être mitoyennes entre elles

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Non réglementé.

Dans le sous secteur Nbc :

- l'emprise au sol ne peut excéder 0,09.
- Les annexes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions doit être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne peut excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques et autres superstructures.

”

La hauteur de toute construction à usage d'habitation dans le sous-secteur Nbc ne peut excéder : 9 m au faîtage. Le point zéro correspond au point médian avant tout remaniement (voir définition en annexe).

ARTICLE N 11 - Aspect des constructions.

L'article 11 ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

S

Dispositions générales et particulières

Pour les constructions d'habitations autorisées dans le sous secteur Nbc, on se référera à l'article Uc 11.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations autorisés doit être assuré en dehors des voies publiques ou chemins d'accès ou de promenade.

Pour le sous secteur Nbc, afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :	1 place par tranche de 50 m ² de SHON, la moitié de ces places de stationnement sont couvertes et obligatoirement intégrées au volume principal.
--	---

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés'. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les plantations en limites séparatrices sont réalisées avec des essences locales dont la liste est disponible en annexe du présent règlement et ne doivent excéder 1,60 m.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS).

Le COS n'est pas réglementé pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

Le COS n'est pas réglementé dans le cadre de l'aménagement d'un bâtiment existant et répertorié comme patrimonial avec volume extérieur identique.

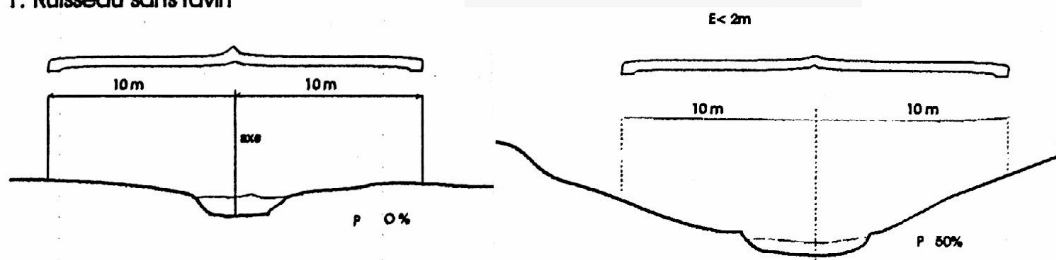
Non réglementé.

ANNEXES AU RÉGLEMENT

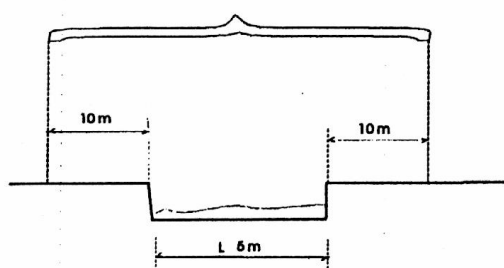
- **Prescriptions de mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents**
 - **La palette chromatique**
 - **La palette végétale**
 - **Définition de termes**

ANNEXE : Prescriptions de mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents

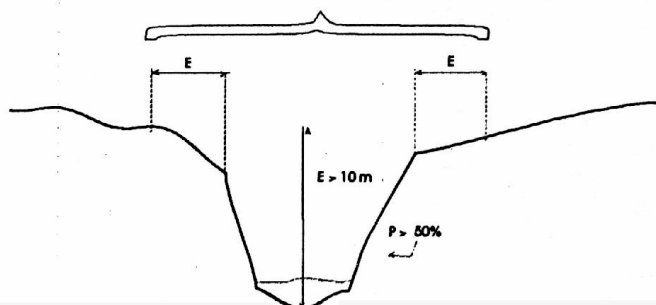
Cas n 1 : Ruisseau sans ravin



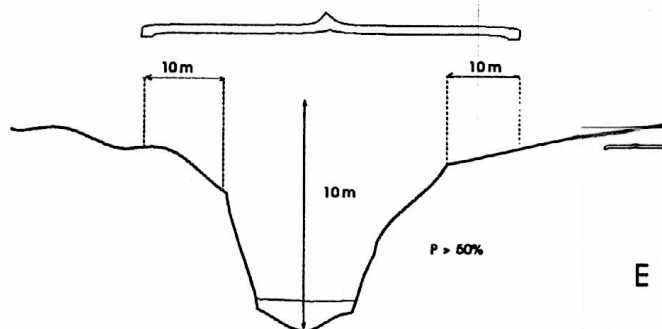
Cas n 2 Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieur à 5m



Cas n 4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



Cas n 3: ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10m de profondeur



Ni construction ni remblais
sans avis des services de
l'Etat concernés

E : Encassement du cours d'eau
par rapport au niveau des
terrains naturels

P : Pente moyenne

**PALETTE DE COULEURS DULUX
DIVONNE ET SES HAMEAUX**

1-DIVONNE ET HAMEAUX - FACADE

Famille 1	0603-Y47R	1005-Y20R	2010-Y20R
Famille 2	0605-Y26R	1010-Y30R	2010-Y30R
Famille 3	0606-Y41R	1208-Y35R	2010-Y40R
Famille 4	0005-Y50R	1408-Y51R	2010-Y50R
Famille 5	0505-Y50R	1005-Y50R	2005-Y50R
Famille 6	0502-R	1002-R	2005-Y80R
Famille 7	0502-R	1005-Y80R	2106-Y72R

2-COMPLEMENT FACADE

Famille 8	0010-Y50R	1010-Y50R	
Famille 9	0005-Y50R	0809-Y58R	2010-Y60R
Famille 10	0906-Y78R	1010-Y80R	2010-Y80R
Famille 11	0010-R80B	1010-R80B	2010-R80B
Famille 12	0010-R90B	1010-R90B	2010-R90B
Famille 13	0506-G04Y	0010-B90G	1010-B90G
Famille 14	0005-G	0609-G12Y	1010-G10Y
Famille 15	0306-G28Y	0010-G28Y	0010-G30Y
Famille 16	0005-G50Y	0010-G50Y	1010-G50Y
Famille 17	0010-G70Y	1010-G70Y	2010-G70Y

3-COULEURS D'ACCOMPAGNEMENT HAMEAUX

PORTES-VOLETS-ENCADREMENTS-SOUS-TOITURE

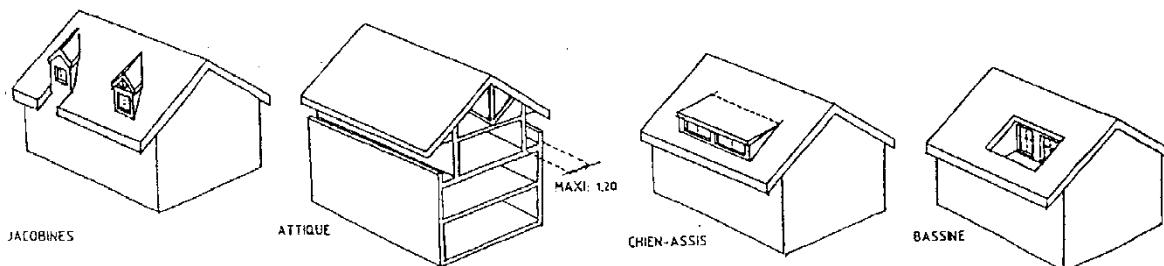
Famille A	1010-B30G	2020-B30G	3020-B30G	4020-B30G	
Famille B	1010-B90G	2020-B90G	3020-B90G	4020-B90G	
Famille C	0010-G10Y	1020-G10Y	1030-G10Y	3030-G10Y	5030-G10Y
Famille D	1010-G30R	1020-G30R	1030-G30R	2030-G30R	4030-G30R
Famille E	1020-G50Y	1030-G50Y	2030-G50Y	2040-G50Y	4030-G50Y
Famille F	1005-Y50R	3010-Y50R	4010-Y50R	5010-Y50R	
Famille G	1010-Y80R	2020-Y80R	3030-Y80R	3040-Y80R	4040-Y80R
Famille H	0502-G	1002-G	0502-B	1002-B	
Famille I	0502-Y	1002-Y	0502-R	1002-R	

4-Compliment aux couleurs d'accompagnement CENTRE-VILLE

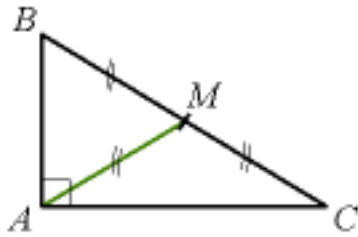
PORTES-VOLETS-ENCADREMENTS-SOUS-TOITURE É

Famille J	1010-B50G	2020-B50G	3030-B50G	4030-B50G	
Famille K	1010-Y90R	2020-Y90R	3020-Y90R	3030-Y90R	5020-Y90R
Famille L	1010-R10B	2010-R10B	3010-R10B	4010-R10B	
Famille M	1313-R06B	3020-R10B	3030-R10B	5020-R10B	
Famille IN	0020-R70B	2020-R70B	3030-R70B	4030-R70B	
Famille O	1020-R90B	2020-R90B	3020-R90B	4020-R90B	5020-R90B

Visualisation des termes : attique, chien assis, lucarne dite « jacobine », bassine...



Définition du terme « médian » : qui est situé au milieu (point M sur le graphique) .



Définition du terme « annexe » :

Le terme "annexe" correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

Définition du terme « pleine terre » :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre. Les espaces de pleine terre doivent être végétalisés en surface.

Palette végétale

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
BOULEAU VERRUQUEUX <i>Betula pendula</i>	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans regia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE À FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE À FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amelanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amelanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ov oïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharticus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ov oïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare

ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
BUDDLEIA <i>Buddleia davidii</i>	3 à 5m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

CONIFÈRES

SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN CEMBRO <i>Pinus cembra</i>	20 à 25m		juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	cônes		rare
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	aiguille rouge vif		courant

GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS À FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROÈNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROÈNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atroviens</i>	2 à 4m							très courant

