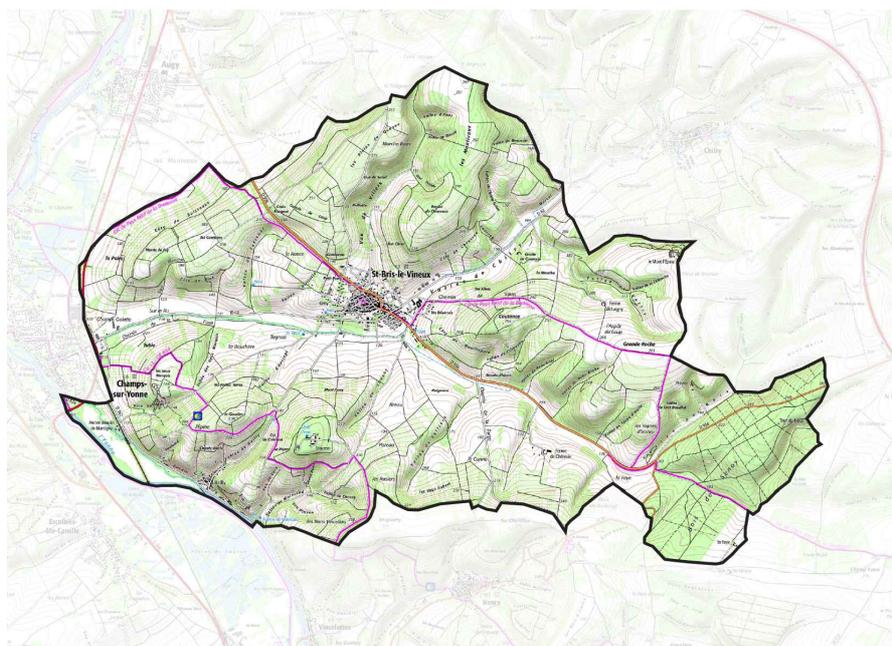




COMMUNE DE SAINT-BRIS-LE-VINEUX (89)

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	29 juin 2023 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

PREAMBULE.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA).....	6
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	7
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	17
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)	20
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	21
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	22
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UX).....	34
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	35
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	35
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	40
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....	43
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	44
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	44
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	54
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE (AUX).....	57
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	58
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	58
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	63
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)	66
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	67
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	68
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	75
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)	77
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	78

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	86
ANNEXES	88
Lexique de l'urbanisme.....	88

PREAMBULE

Rappel de certaines obligations en matière d'autorisation d'urbanisme

Sont soumis à autorisation préalable :

- L'édification des clôtures non-agricoles ;
- Les travaux de démolition ;
- Le défrichement de végétaux repérés sur le règlement graphique du PLU.

Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

La commune est concernée par la présence de sites archéologiques indiqués dans le rapport de présentation.

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalés au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionales des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie.

Le décret n° 2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1) ;

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... » peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

La commune est traversée par une canalisation de gaz naturel. En conséquence, les éléments suivants sont à prendre en compte pour les secteurs concernés :

- Des interdictions et des règles d'implantation spécifiques s'appliquent dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique I3 (cf. liste des SUP du PLU) ;
- Des interdictions et des règles d'implantation spécifiques s'appliquent dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique I1 (cf. liste des SUP du PLU) ;
- Il s'agira d'avertir GRT Gaz de toute demande d'autorisation d'urbanisme effectuée dans l'un des secteurs concernés ;
- La prise en compte de la réglementation anti-endommagement, avec la possibilité d'effectuer les Déclaration de Travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) via le guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr).

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UA)

Caractère général de la zone

La zone UA correspond au tissu bâti historique du village de Saint-Bris-le-Vineux, c'est-à-dire les anciens bourgs de Saint-Bris et de Bailly. Cette zone se caractérise sur le plan morphologique avec un bâti ancien, implanté dans la majeure partie des cas à l'alignement et au moins sur une limite séparative.

La zone UA est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif.

Dans cette zone sont classés aux Monuments historiques l'église Saint-Prix Saint-Cot et le Portail renaissance attenant à l'église.

La zone UA inclut le secteur suivant :

- **UAj** qui correspond à des secteurs de jardins en cœur d'îlot difficilement accessibles et qui ont un rôle important dans la trame verte en secteur urbanisé, permettant le maintien de la faune commune et constituent des îlots de fraîcheur. Ils peuvent également constituer des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UA1 – Constructions interdites

- 1.1 - Les commerces de gros.
 - 1.2 - Les constructions à usage industriel.
 - 1.3 - Les entrepôts.
 - 1.4 - Le camping.
 - 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - 1.6 - Les dépôts de véhicules.
 - 1.7 - Les garages collectifs de caravanes.
 - 1.8 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.
 - 1.9 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
 - 1.10 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - 1.11 - Les parcs d'attraction.
 - 1.12 - Les golfs.
 - 1.13 - **En secteur UAj**, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UA2 sont interdites.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UA2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ;
- De prendre en compte le risque inondation pour les secteurs concernés.

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UA1.

2.2 – Les locaux artisanaux sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives) incompatibles avec le voisinage de logements.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.4 - **En secteur UAj**, seules sont admises les annexes aux constructions principales.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UA3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, **hormis en secteur UAj**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU. Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ne font pas l'objet d'une l'emprise au sol réglementée.

En secteur UAj, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 9 m².

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

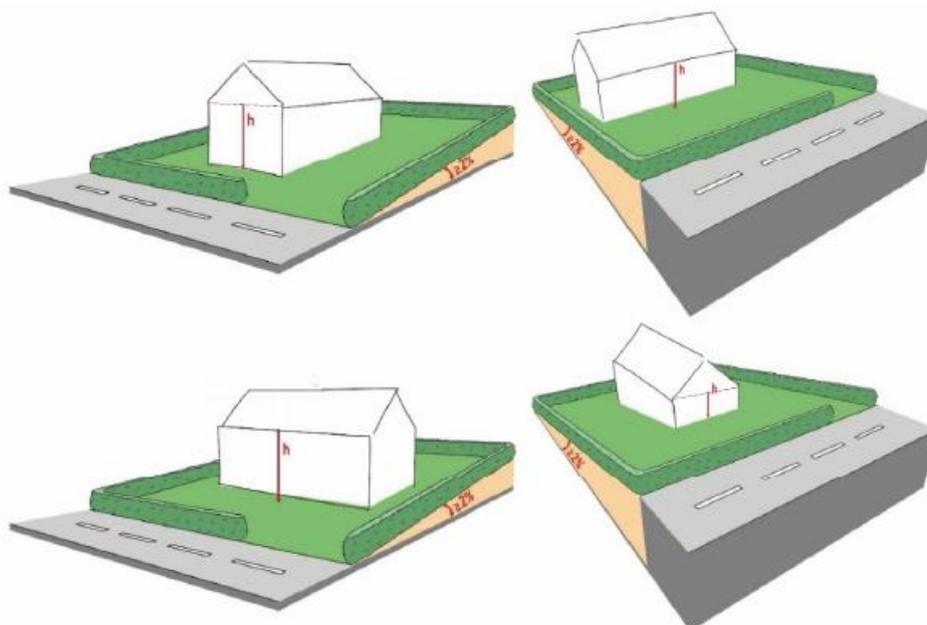


Schéma illustratif

3.2.2 – Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture à pans, la hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

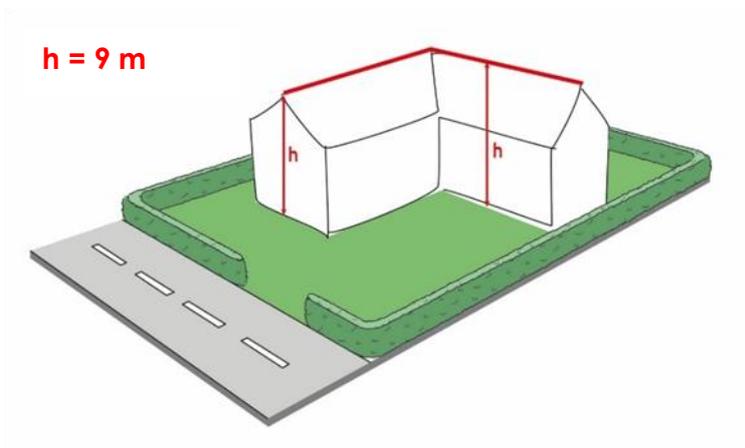


Schéma illustratif

3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres.

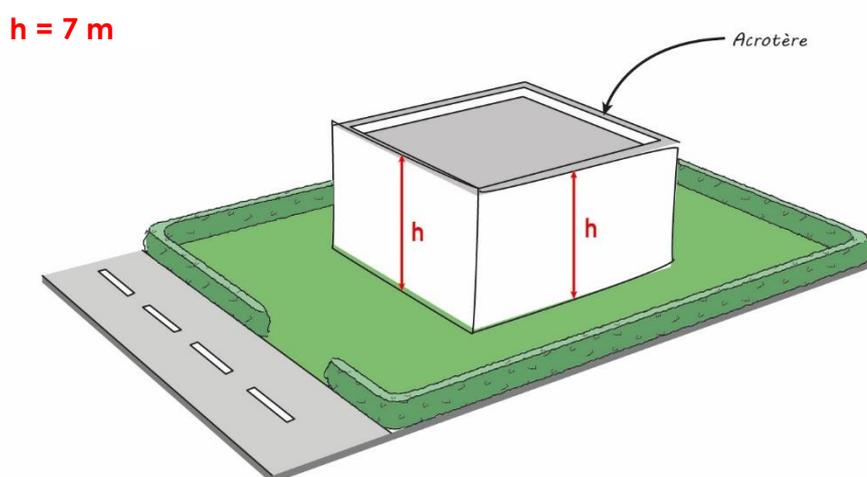


Schéma illustratif

3.2.4 – Constructions en secteur UAj

La hauteur ne doit pas excéder 3 mètres.

3.2.5 – Règle alternative

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

- Pour les constructions exemplaires sur le plan environnemental, un dépassement de gabarit pourra être autorisé, conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 9 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

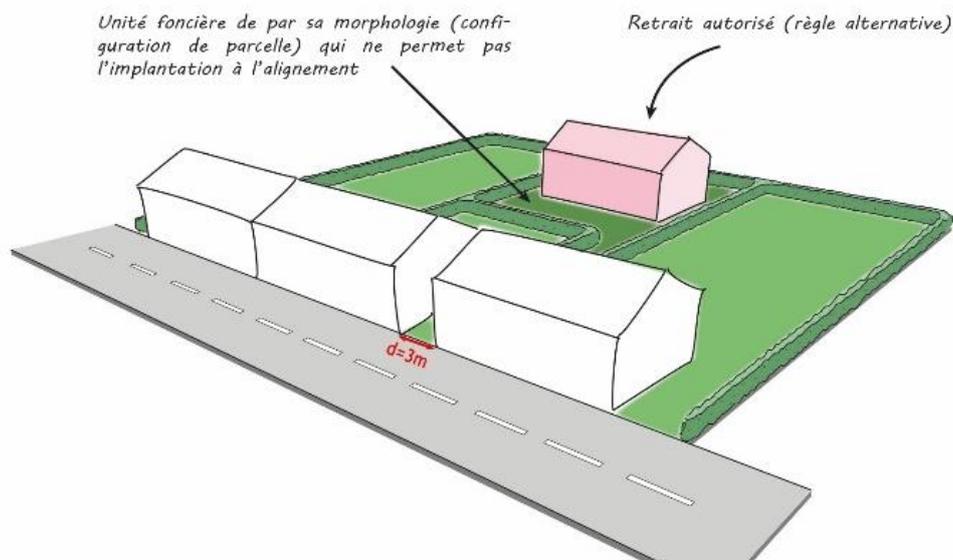


Schéma illustratif

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteur UAj et pour les annexes, les constructions doivent être implantées, soit :

- A l'alignement
- Avec un recul de 6 mètres maximum

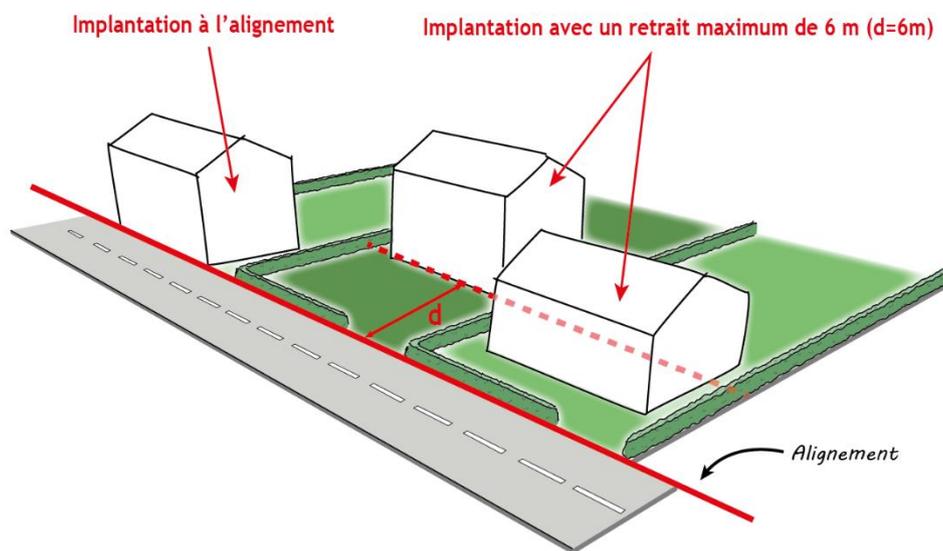


Schéma illustratif

En secteur UAj et pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,5 mètres.

3.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée.

Article UA4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après, sous réserve de compatibilité avec la nature du support bâti existant.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis, sous réserve de compatibilité avec la nature du support

bâti existant et de respect de la continuité urbaine des façades traditionnelle sur rue dans le centre bourg. La finition et l'aspect de ces nouveaux matériaux ne devront pas être susceptibles de dénaturer l'aspect général et l'unité d'ensemble du contexte architectural et urbain environnant.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

La reprise des codes architecturaux existants dans la zone sera privilégiée.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve de ne pas dénaturer l'aspect général et l'unité d'ensemble du contexte architectural et urbain environnant.

Pour les annexes inférieures à 9 m², les dispositions du 4.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du UA4 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du UA4.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades, sous réserve de ne pas dénaturer l'aspect général et l'unité d'ensemble du bâti existant.

4.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Selon la typologie de la construction, les façades en moellons de pierre doivent être enduites d'un enduit couvrant ou rejointoyées à joints beurrés.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)
- RAL 7016 (gris anthracite)
- RAL 8015 (couleur bois)

Constructions principales et leurs extensions

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20m et 0,50m par rapport au niveau du sol naturel, relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits de ravalement doivent être de nuance claire et dans les tons pierre, ocre clair, beige et sable.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles doivent être laissées à l'état naturel ou traitées avec des huiles naturelles (huile de lin, brou de noix, etc.) de finit mat. Les vernis brillant, les lasures et les teintes faux bois, ainsi que les teintes vives et les bois exotiques sont prohibés.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les abris de piscine de type tunnel sont proscrits.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes indépendantes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.4 – ToituresConstructions principales et leurs extensions*Pente et pans*

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

La pente pourra être adoucie en débord de toiture (prolongement par coyaux, vérandas, appentis, etc.).

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural visant à assurer son intégration paysagère.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, les tuiles plates, les tuiles à emboîtement et le zinc sont autorisés.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisés, zinc ou teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale. Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Installations de panneaux solaires

Les panneaux et tuiles photovoltaïques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs en partie basse de la toiture sur une longueur complète (pas de mitage).

4.5 – Ouvertures

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

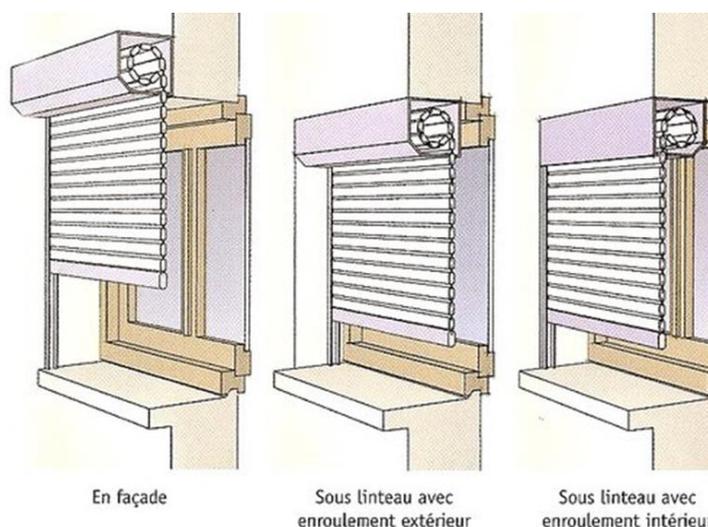


Schéma illustratif

Les châssis d'éclairage de toit seront limités en fonction de la typologie du bâti et des dispositions de la couverture, sur une ligne horizontale. Ils seront à axes sur les baies inférieures et à encastrer sans saillie dans le pan de couverture. Leurs dimensions ne peuvent excéder 0.80 m x 1 m.

4.6 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc....).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;

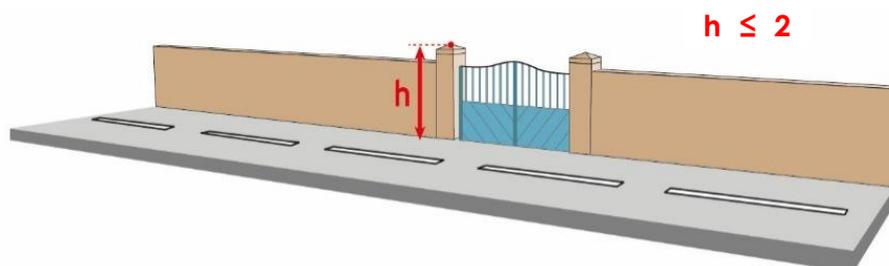


Schéma illustratif

- Un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie à barreaudage simple et vertical, sans volute, doublé éventuellement par une haie vive composée d'essences locales.

$h1 \leq 2 \text{ m}$
 $h2 \leq 0,8 \text{ m}$

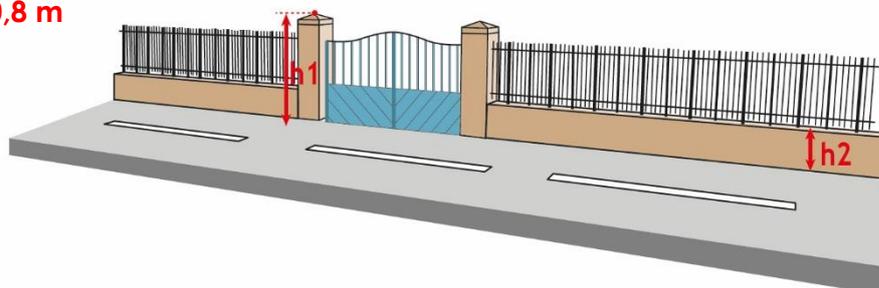


Schéma illustratif

Les portails seront de formes simples, avec un aspect bois ou métal, peints dans la gamme des vert sombre, bleu anthracite, brun rouge, gris moyen.

Clôture entre deux limites séparatives

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein enduit ;
- Des panneaux en bois qui ne sont pas des éléments de récupération ;
- Un grillage éventuellement doublé par une haie vive

Les murets existants en pierre sèche devront être conservés et entretenus.

Article UA5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les terrains dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 200 m² doivent comprendre 15% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés
- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article UA6 – Stationnement

6.1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement pour les véhicules motorisés est de 2,30 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1,5m².

6.2 – Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 1 place de stationnement par logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Règle applicable aux autres constructions

Pour les hébergements, il est exigé au minimum 1 place pour 3 chambres.

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.4 – Aire de stationnement pour véhicules à énergie renouvelable

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.2 et 6.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.5 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.6 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et dans les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voiries, réseaux secs et humides). Il devra être conforme aux réglementations en vigueur et être relié aux réseaux existants sauf autorisation préalable.

Article UA7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manoeuvrer.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manoeuvres dangereuses sur la voie ;

- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UA8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UB)

Caractère général de la zone

La zone UB correspond au tissu plus récent du territoire (faubourgs, lotissements, nouveaux quartiers etc...). Il se caractérise sur le plan morphologique avec un tissu moins dense qu'en zone UA, particulièrement végétalisé (jardins) et avec des implantations en retrait par rapport aux limites séparatives et aux alignements. Les constructions sont de conception moderne à contemporaine. Les emprises au sol sont également plus faibles qu'en zone UA.

La zone UB, tout comme la zone UA, est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc. côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- **UBe** qui est réservé uniquement aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif (cimetière, école, maison de retraite, ...) ;
- **UBh** qui correspond aux zones d'habitat en hameaux ou en site isolés dans lesquelles les possibilités d'aménagement sont limitées. Cette zone permet ainsi de contenir l'urbanisation afin d'assurer et de renforcer les qualités paysagères de ces espaces et de prévenir le mitage urbain. Les hameaux de Côte d'Or et Champs à l'Ouest du territoire communal sont compris dans cette zone.
- **UBj** qui correspond à des secteurs de jardins en cœur d'îlot difficilement accessibles et qui ont un rôle important dans la trame verte en secteur urbanisé, permettant le maintien de la faune commune et constituent des îlots de fraîcheur. Ils peuvent également constituer des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas pour vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UB1 – Constructions interdites

- 1.1 - Les commerces de gros.
 - 1.2 - Les constructions à usage industriel.
 - 1.3 - Les entrepôts.
 - 1.4 - Le camping.
 - 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - 1.6 - Les dépôts de véhicules.
 - 1.7 - Les garages collectifs de caravanes.
 - 1.8 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.
 - 1.9 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
 - 1.10 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - 1.11 - Les parcs d'attraction.
 - 1.12 - Les golfs.
 - 1.13 - **En secteurs UBj, UBe et UBh**, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article UA2 sont interdites.
- 1.14 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UB2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

2.1 – Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UB1.

2.2 – Les locaux artisanaux sont autorisés à condition de ne pas générer de nuisances (sonores, olfactives, ...) incompatibles avec le voisinage de logements.

2.3 – Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.4 – **En secteur UBj**, seules sont admises les annexes aux constructions principales.

2.5 – **En secteur UBh**, seuls sont admis l'adaptation, la réfection, les annexes et l'extensions des constructions existantes quel que soit leur nature, ainsi que les équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

2.6 – **En secteur UBe**, seuls sont autorisées les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics ainsi que les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, **hormis en secteurs UBe, UBh et UBj**, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En secteur UBe, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En secteur UBh :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur UBj, l'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 9 m².

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'au faîtage. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

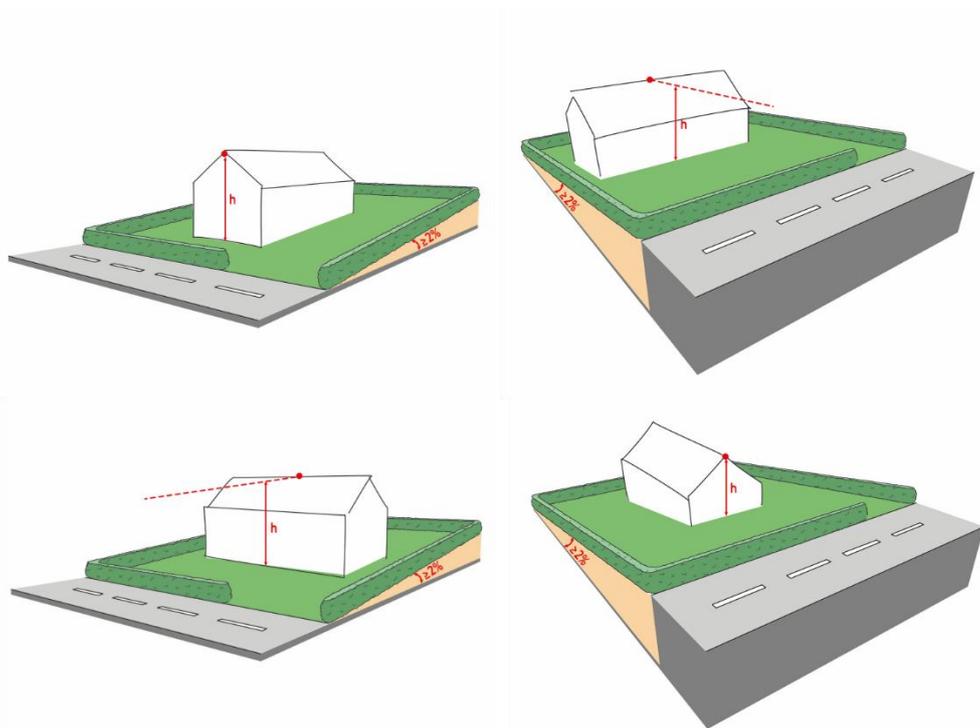


Schéma illustratif

3.2.2 – Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

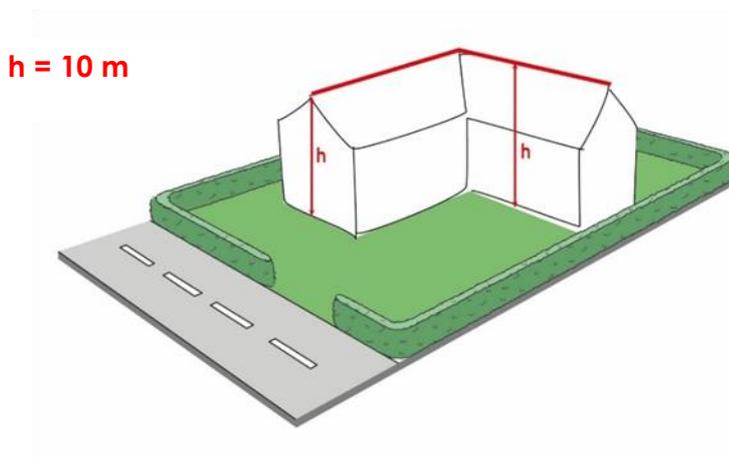


Schéma illustratif

3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres.

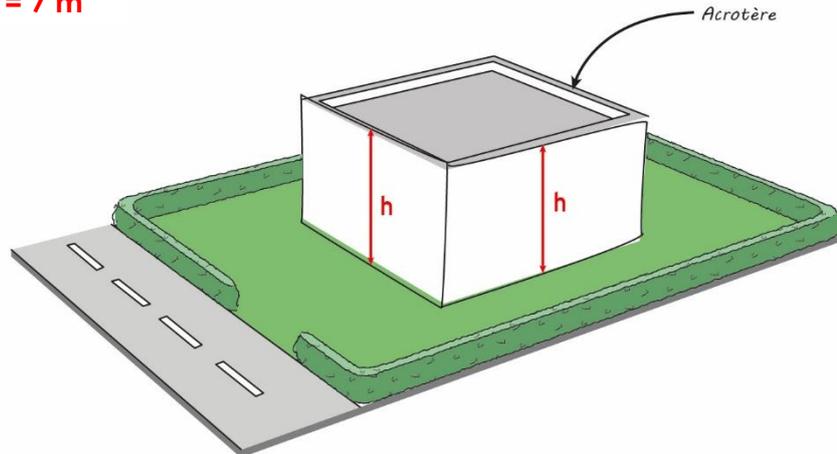
h = 7 m

Schéma illustratif

3.2.4 – Constructions en secteur UBh

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

3.2.5 – Constructions en secteur UBj

La hauteur ne doit pas excéder 3 mètres.

3.2.6 – Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les constructions exemplaires sur le plan environnemental, un dépassement de gabarit pourra être autorisé, conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

3.3 Implantation des constructions**3.3.1 – Dispositions générales**

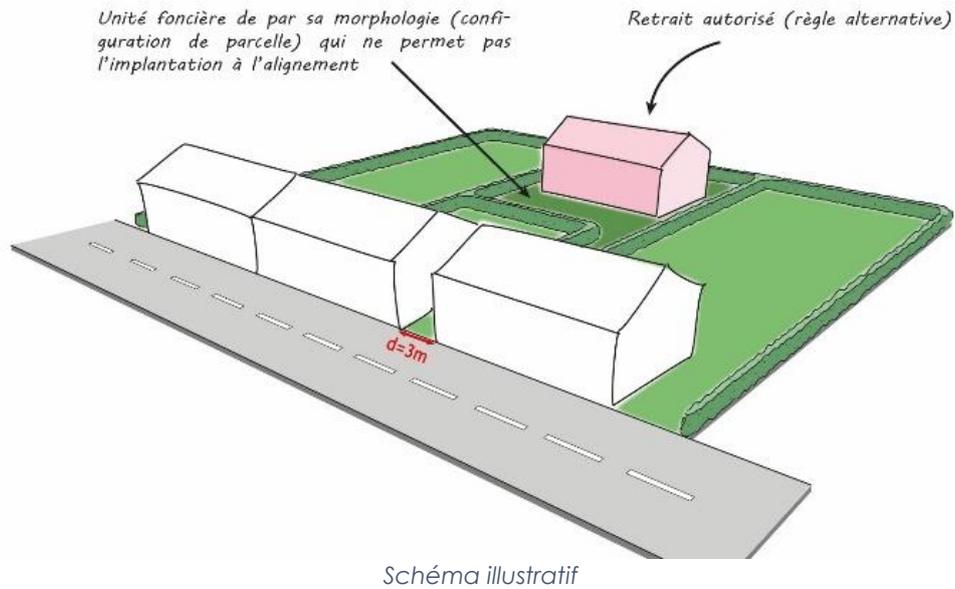
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

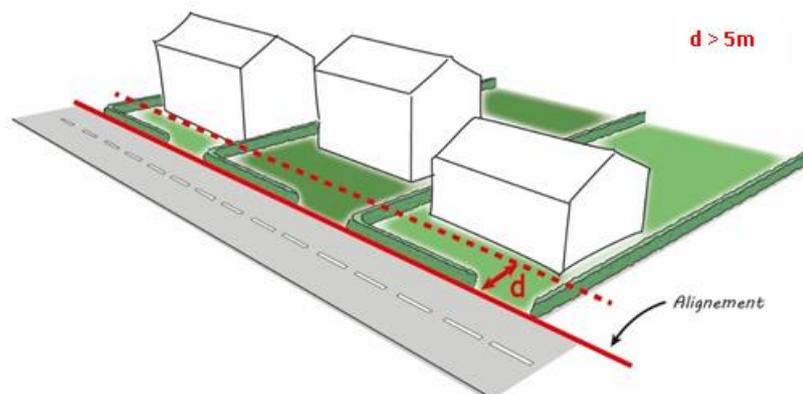
Règles d'implantation

Hormis en secteurs UBj, UBe et UBh, et pour les annexes, les constructions doivent être implantées, soit :

- A l'alignement
- Avec un recul de 6 mètres maximum sur au moins un point de la construction

En secteurs UBj et UBe, et les pour les annexes, il n'est pas fixé de règle.

En secteur UBh, par rapport au réseau routier de désenclavement de 2^e catégorie (RD 606), les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.



3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

3.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée.

Article UB4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 9 m², les dispositions du UB4 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du UB4 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du UB4.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les bardages en tôle sont interdits.

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)

Constructions principales et leurs extensions

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20m et 0,50m par rapport au niveau du sol naturel, relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits de ravalement doivent être de nuance claire et de teinte gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles doivent être laissées à l'état nature ou traitées avec des huiles naturelles (huile de lin, brou de noix, etc.) de finition mat. Les vernis brillants, les lasures et les teintes faux bois ainsi que les teintes vives et les bois exotiques sont prohibés.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes indépendantes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.4 – Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

La pente pourra être adoucie en débord de toiture (prolongement par coyaux, vérandas, appentis, etc.).

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural visant à assurer son intégration paysagère.

Les toitures des constructions qui ne sont pas à usage d'habitation pourront être constituées d'un bac acier.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, les tuiles plates, les tuiles à emboîtement, le zinc et matériaux similaires sont autorisés.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisés, zinc ou teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Installations de panneaux solaires

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée pour les constructions neuves, ou en superposition estompée pour les constructions existantes), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.5 – Ouvertures

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

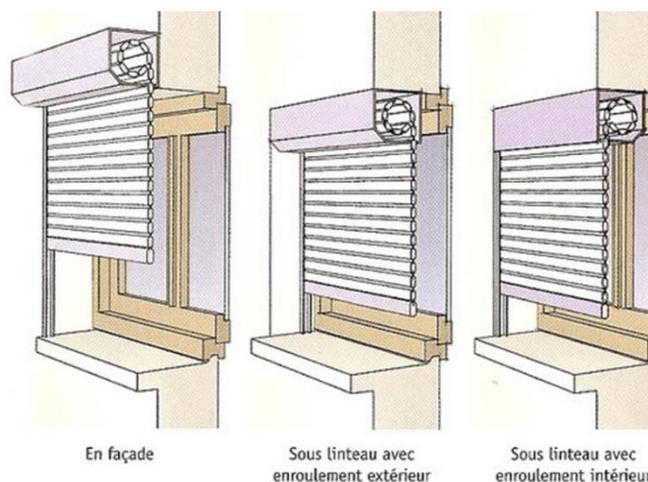


Schéma illustratif

4.6 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc....).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles clôtures devront intégrer dans le choix des matériaux, coloris et aspects un rappel de la construction située sur la parcelle qu'elle va clore, tout en prenant en compte les caractéristiques des autres clôtures du quartier dans lequel elles sont situées.

Les clôtures pouvant générer une gêne pour la circulation des véhicules pourront être limitées.

Clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;

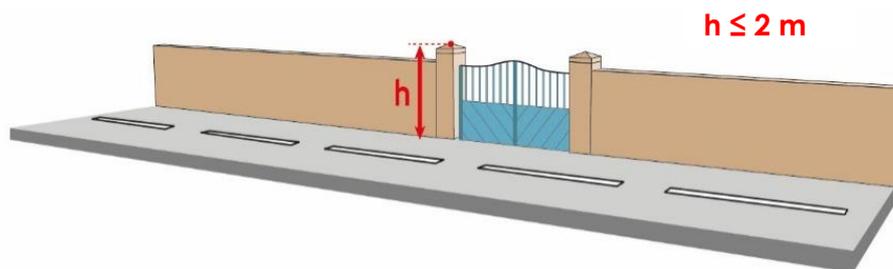


Schéma illustratif

- Un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'un ouvrage en serrurerie à barreaudage simple et verticale, sans volute, doublé éventuellement par une haie vive composée d'essences locales ;

$h1 \leq 2 \text{ m}$
 $h2 \leq 0,8 \text{ m}$

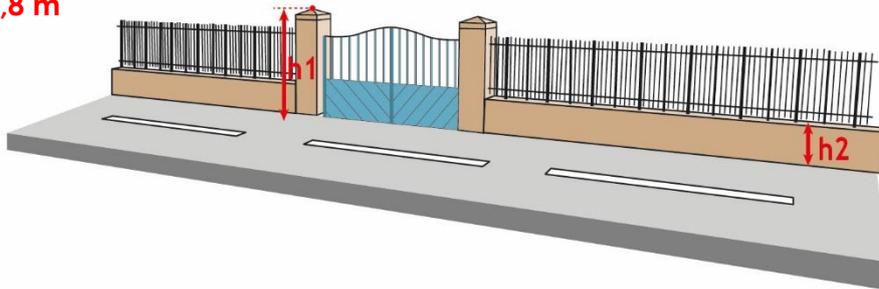


Schéma illustratif

- Un grillage éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales ou d'un système d'occultation ;
- Une haie vive composée d'essences locales.

Clôture entre deux limites séparatives

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein enduit ;
- Des panneaux en bois qui ne sont pas des éléments de récupération ;
- Un grillage éventuellement doublé par une haie vive composée d'essences locales ou d'un système d'occultation.

Les murets existants en pierre sèche devront être conservés et entretenus.

En secteur UBe, il n'est pas fixé de règles.

Article UB5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les terrains dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 200 m² doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés
- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article UB6 – Stationnement

6.1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement pour les véhicules motorisés est de 2,30 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1,5m².

6.2 – Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

En zone UB et en secteur UBh, il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 3 places de stationnement par logement, dont au moins 1 couverte. Il est également exigé la création de minimum 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements commencée.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Règle applicable aux autres constructions

En zone UB et en secteur UBh, pour les hébergements, il est exigé au minimum 1 place pour 3 chambres.

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.4 – Aire de stationnement pour véhicules à énergie renouvelable

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.2 et 6.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.5 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements, aux constructions liées à l'activité autoroutière et au projet de gendarmerie.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.6 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Tout projet devra intégrer dans ses aménagements et dans les choix des dispositifs la présence des réseaux existants (voiries, réseaux secs et humides). Il devra être conforme aux réglementations en vigueur et être relié aux réseaux existants sauf autorisation préalable.

Article UB7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manœuvrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UB8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UX)

Caractère général de la zone

La zone UX est dédiée aux constructions pour les activités économiques. Elle regroupe les zones d'activités économiques du bourg de Saint-Bris et de Champs Galottes.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article UX1 – Constructions interdites

- 1.1 – Les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 – Les habitations autres que celles mentionnées à l'article UX2.
- 1.3 – Les restaurants.
- 1.4 – Les hébergements hôteliers et touristiques.
- 1.5 – Les cinémas.
- 1.6 – Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7 – Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article UX2 – Constructions soumises à condition

- 2.1 – Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article UX1.
- 2.2 – Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient compris dans le volume des constructions à usage d'activité.
- 2.3 – Pour les constructions à usage agricole, en zone UX, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UX3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne devra pas excéder 80% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des nouveaux logements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doit représenter moins de 75 m².

3.2 Hauteur des constructions

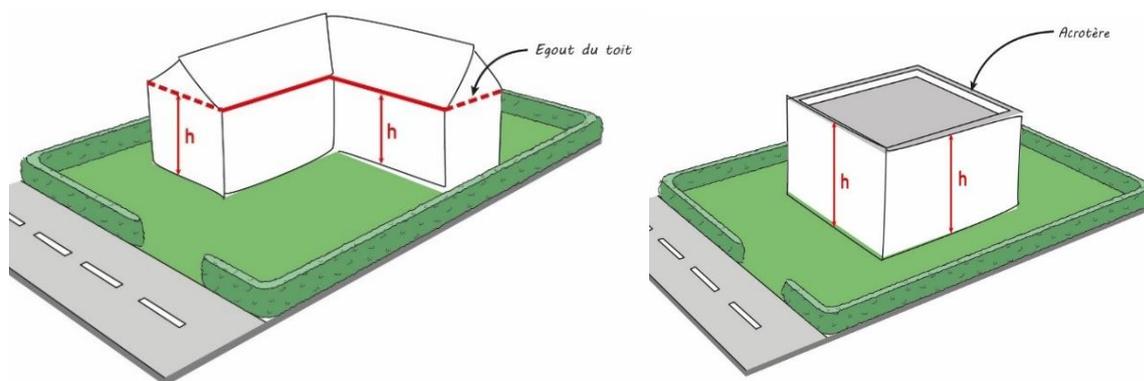
3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

3.2.2 – La hauteur des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder 16 mètres.

h = 16 mètres



Schémas illustratifs

3.2.3 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum.

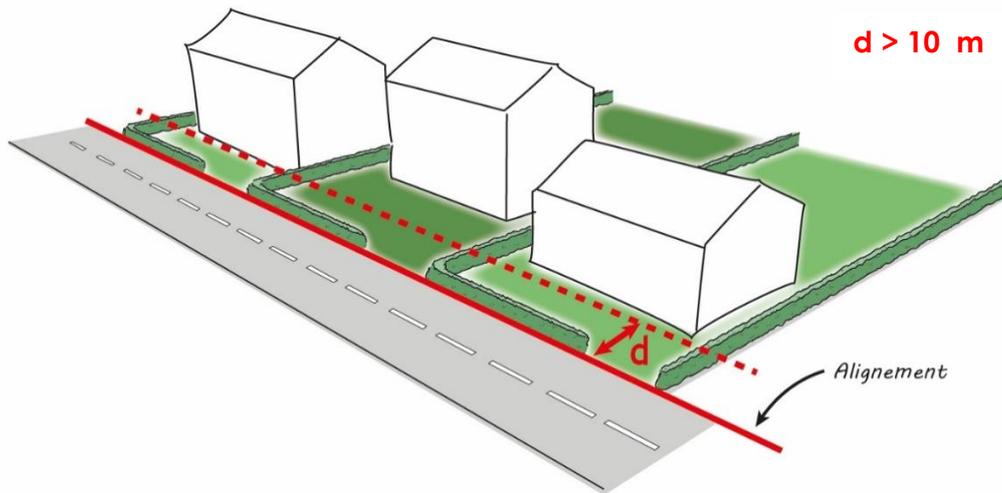


Schéma illustratif

Les extensions des constructions ne respectant pas les règles d'alignement peuvent être édifiées dans le prolongement des constructions existantes.

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Article UX4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 9 m², les dispositions du UX4 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du UX4 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du UX4.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.3 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

L'utilisation de tôles laquées de couleur est autorisée.

L'emploi de matériaux brillants réverbérant (tôle ondulée, bac aluminium) est interdit.

Le blanc pur est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux ponctuels de façade.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

4.4 – Toitures

Les toitures à pans comprendront au moins deux pans égaux compris entre 35° et 45°.

Les toitures plates devront être masquées par un acrotère.

4.5 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

Les nouvelles clôtures devront intégrer dans le choix des matériaux, coloris et aspects un rappel de la construction située sur la parcelle qu'elle va clore, tout en prenant en compte les caractéristiques des autres clôtures du quartier dans lequel elles sont situées.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les clôtures pouvant générer une gêne pour la circulation des véhicules pourront être limitées.

Clôtures sur rue

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2,5 mètres.

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;

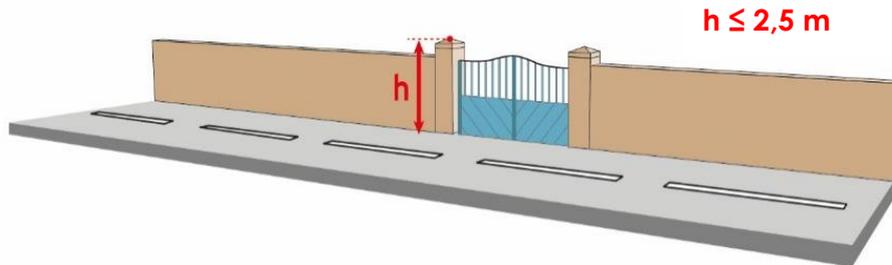


Schéma illustratif

- Un grillage à mailles rigides doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Article UX5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

En dehors du bâtiment principal, 20% de l'emprise foncière sera occupée par du végétal de pleine terre, de deux tenants maximums, ou en revêtement favorisant la perméabilité à la parcelle. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés
- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article UX6 – Stationnement

6.1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

La taille minimale d'une place de stationnement pour les véhicules motorisés est de 2,30 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 – Règle applicable aux constructions à usage commercial et d'activité

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.3 – Aire de stationnement pour véhicules à énergie renouvelable

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier la présence de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :

- Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- Aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à

60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manœuvrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article UX8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère général de la zone

La zone AU se caractérise par des secteurs non bâtis et possédant tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante ; il s'agit donc des secteurs correspondant à l'extension planifiée sur la commune pour accueillir de nouveaux logements. Deux zones AU ont été définies sur la commune : Grisy et Saint-Blaise. Ces zones sont en continuité directe du tissu urbain existant, afin de limiter la consommation d'espaces et de réduire l'impact paysager des nouvelles constructions.

Il existe deux façons d'aménager une zone AU :

- Une opération au fur et à mesure. Dans ce cadre, les autorisations peuvent être délivrées au fur et à mesure (DP, PC, PA etc...). Les zones en aménagement au fur et à mesure sont globalement de maîtrise foncière communale avec donc un engagement de la commune à réaliser les dessertes internes à la zone.
- Une opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, la zone doit faire l'objet d'une seule et unique demande d'autorisation (permis groupé ou permis d'aménager) intégrant l'ensemble de la zone dans une réflexion cohérente.

Sur la commune de Saint-Bris-le-Vineux, la zone AU située à Grisy sera aménagée en priorité, puis ensuite celle de Saint-Blaise.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 – Constructions interdites

- 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières.
 - 1.2 - Les commerces de gros.
 - 1.3 - Les constructions à usage industriel.
 - 1.4 - Les entrepôts.
 - 1.5 – Les bureaux.
 - 1.6 - Le camping.
 - 1.7 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - 1.8 - Les dépôts de véhicules.
 - 1.9 - Les garages collectifs de caravanes.
 - 1.10 - L'aménagement des terrains destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage.
 - 1.11 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
 - 1.12 - L'aménagement des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - 1.13 - Les parcs d'attraction.
 - 1.14 - Les golfs.
 - 1.15 – Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.16 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Que l'aménagement des zones se fasse au fur et à mesure,

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AU1.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière, hormis pour les constructions destinées aux

équipements d'intérêt collectif et de services publics dont l'emprise au sol n'est pas réglementée.

L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'au faîtiage. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

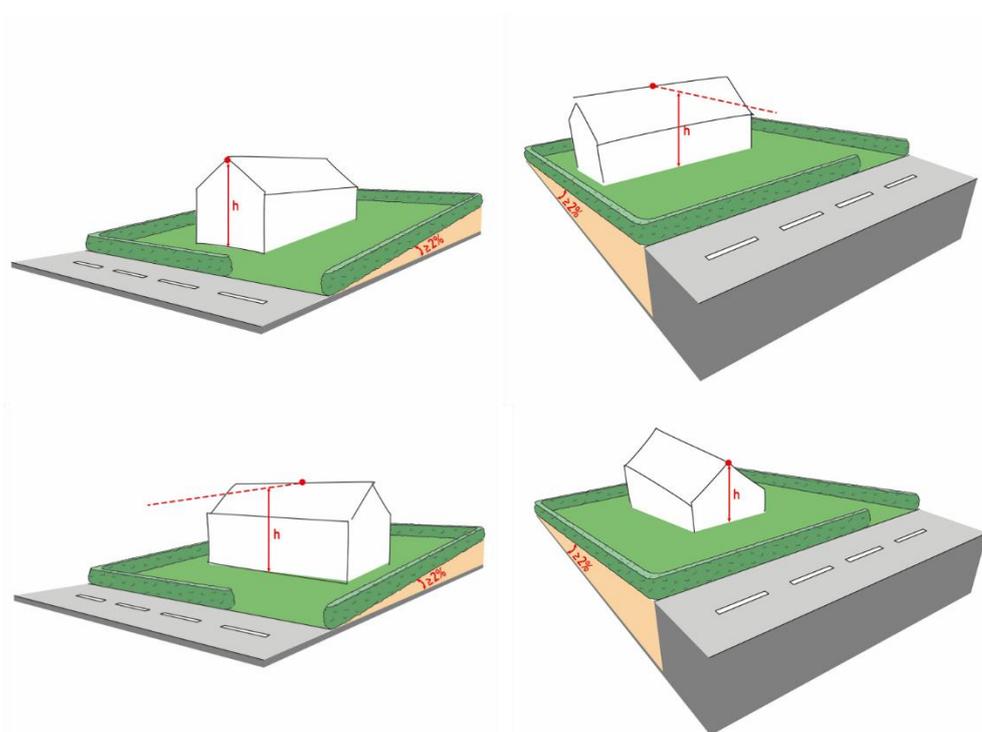


Schéma illustratif

3.2.2 – Constructions à pans

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

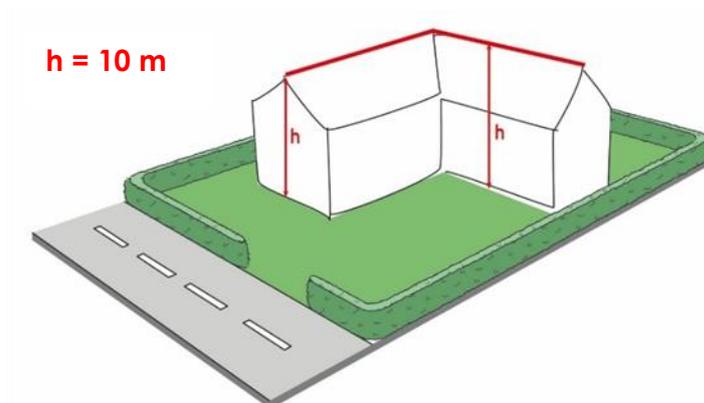


Schéma illustratif

3.2.3 – Constructions en toiture plate

Lorsque les constructions possèdent une toiture plate, la hauteur ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère.

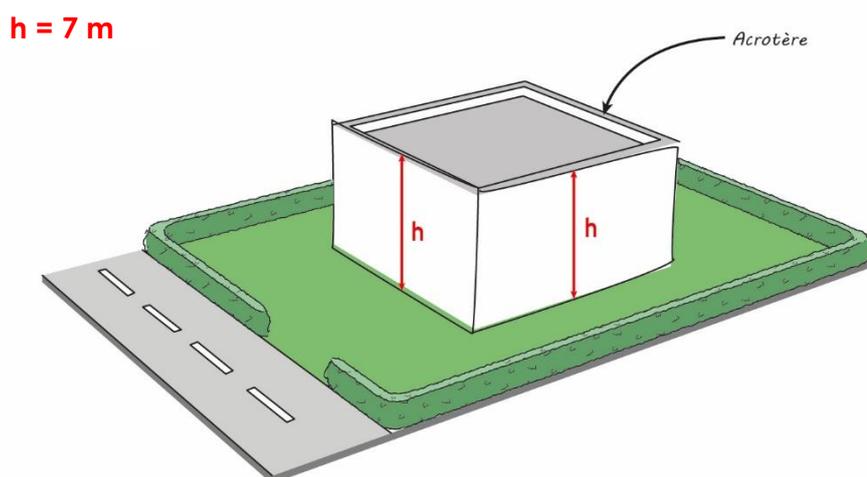


Schéma illustratif

3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les constructions exemplaires sur le plan environnemental, un dépassement de gabarit pourra être autorisé, conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.

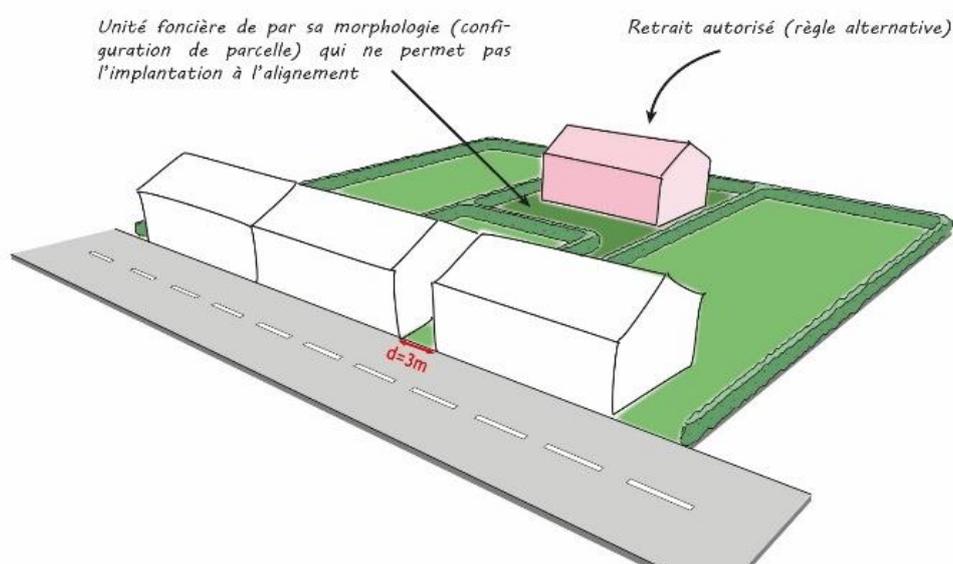


Schéma illustratif

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées, soit :

- A l'alignement
- Avec un recul maximum de 6 mètres.

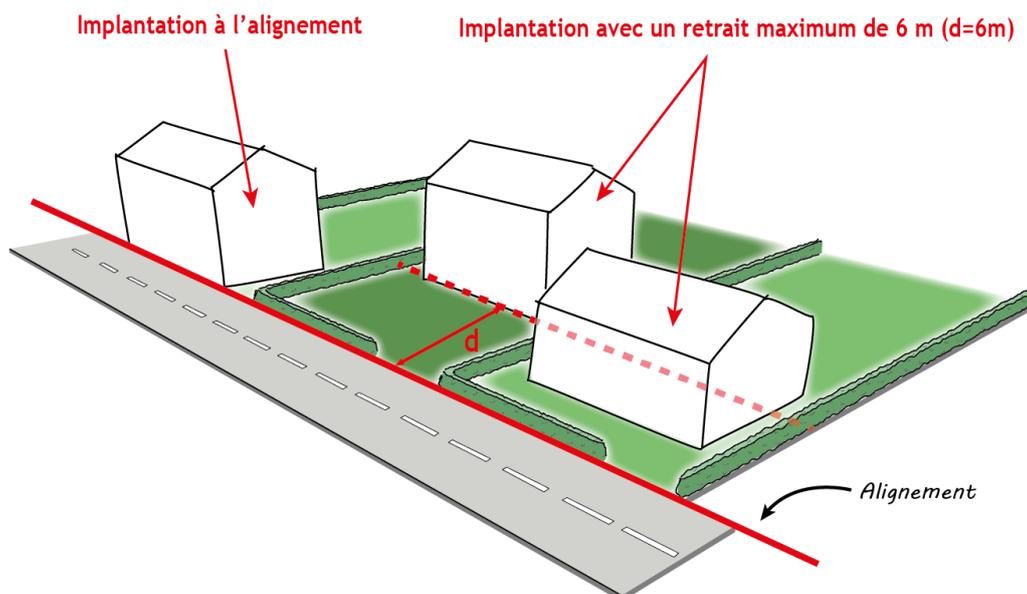


Schéma illustratif

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

3.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée.

Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Prescriptions générales

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve de ne pas dénaturer l'aspect général et l'unité d'ensemble du contexte architectural et urbain environnant.

Pour les annexes inférieures à 9 m², les dispositions du AU4 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du AU4 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du AU4.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les bardages en tôle sont interdits.

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)

Constructions principales et leurs extensions

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20m et 0,50m par rapport au niveau du sol naturel, relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits de ravalement doivent être de nuance claire et de teinte gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles doivent être laissées à l'état nature ou traitées avec des huiles naturelles (huile de lin, brou de noix, etc.) de finition mat. Les vernis brillants, les lasures et les teintes faux bois ainsi que les teintes vives et les bois exotiques sont prohibés.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Les équipements techniques (climatisation, pompe à chaleur, mini-éolienne, conduites de gaz, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Constructions annexes indépendantes

La tonalité des façades des constructions annexes sera en harmonie avec celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.4 – Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

La pente pourra être adoucie en débord de toiture (prolongement par coyaux, vérandas, appentis, etc.).

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, ou qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural visant à assurer son intégration paysagère.

Les toitures des constructions qui ne sont pas à usage d'habitation pourront être constituée d'un bac acier.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, les tuiles plates, les tuiles à emboîtement, le zinc et matériaux similaires sont autorisés.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisés, zinc ou teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont également autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Installations de panneaux solaires

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.5 – Ouvertures

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

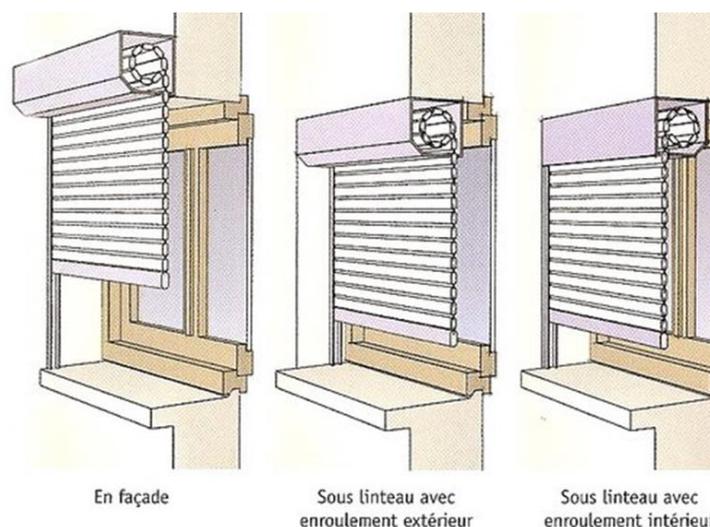


Schéma illustratif

4.6 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc....).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles clôtures devront intégrer dans le choix des matériaux, coloris et aspects un rappel de la construction située sur la parcelle qu'elle va clore, tout en prenant en compte les caractéristiques des autres clôtures du quartier dans lequel elles sont situées.

Les clôtures pouvant générer une gêne pour la circulation des véhicules pourront être limitées.

Clôtures sur rue

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;

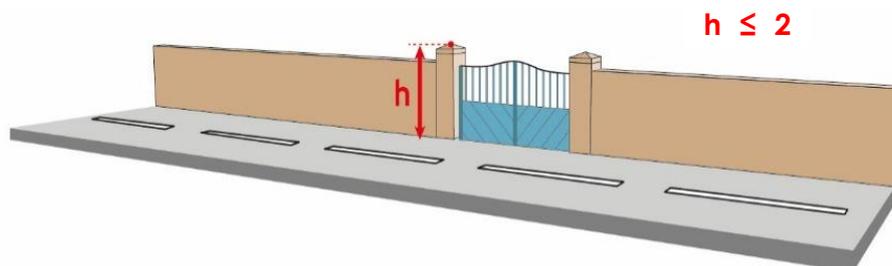


Schéma illustratif

- Un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'un ouvrage en serrure à barreaudage simple et verticale, sans volute, doublé par une haie vive composée d'essences locales ;

$h1 \leq 2 \text{ m}$
 $h2 \leq 0,8 \text{ m}$

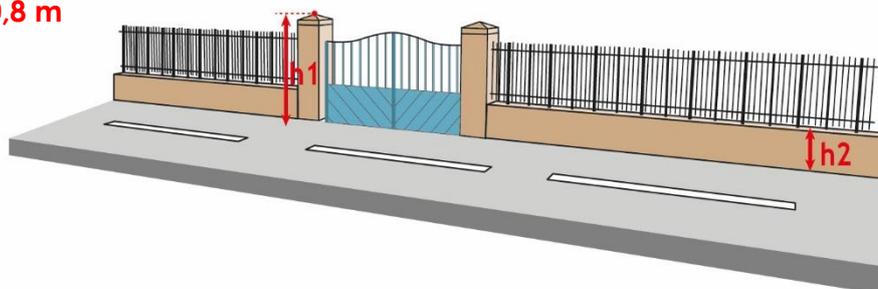


Schéma illustratif

- Un grillage éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales ou d'un système d'occultation ;
- Une haie vive composée d'essences locales.

Clôture entre deux limites séparatives

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein enduit ;
- Des panneaux en bois qui ne sont pas des éléments de récupération ;
- Un grillage éventuellement doublé par une haie vive composée d'essences locales ou d'un système d'occultation.

Les murets existants en pierre sèche devront être conservés et entretenus.

Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les terrains dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 200 m² doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés

- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article AU6 – Stationnement

6.1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.3 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 – Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 3 places de stationnement par logement, dont au moins 1 couverte. Il est également exigé la création de minimum 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements commencée.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Règle applicable aux autres constructions

Pour les hébergements, il est exigé au minimum 1 place par chambre.

Dans les autres cas, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.4 – Aire de stationnement pour véhicules à énergie renouvelable

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.2 et 6.3 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.5 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.6 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur

affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.5 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manœuvrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 – Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE (AUX)

Caractère général de la zone

La zone AUX de la commune de Saint-Bris-le-Vineux se caractérise par des secteurs non bâtis, qui disposent toutefois des réseaux à proximité en capacité suffisante. Il n'existe pas de zone 2AUX.

Cette zone vise à accueillir les activités qui peuvent potentiellement émettre des nuisances, et qui ne sont pas compatibles avec dans les secteurs mixtes (zones UA, UB), et doit pouvoir être aménagée pour accueillir des entreprises avec des besoins importants en équipements et en foncier.

Cette zone se situe dans la continuité de la zone UX des Champs-Galottes. Ainsi, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'une fois que la présente zone UX sera aménagée à 80% de sa superficie.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AUX1 – Constructions interdites

- 1.1 – Les exploitations agricoles et forestières.
- 1.2 – Les habitations autres que celles mentionnées à l'article AUX2.
- 1.3 – Les restaurants.
- 1.4 – Les hébergements hôteliers et touristiques.
- 1.5 – Les cinémas.
- 1.6 – Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7 – Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AUX2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AUX2 – Constructions soumises à condition

2.1 – Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article AUX1.

2.2 – Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est strictement nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils soient compris dans le volume des constructions à usage d'activité.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AUX3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne devra pas excéder 80% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des nouveaux logements nécessaires au bon fonctionnement de l'activité doit représenter moins de 75 m².

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

3.2.2 – La hauteur des constructions, calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel, ne doit pas excéder 16 mètres.

h = 16 mètres

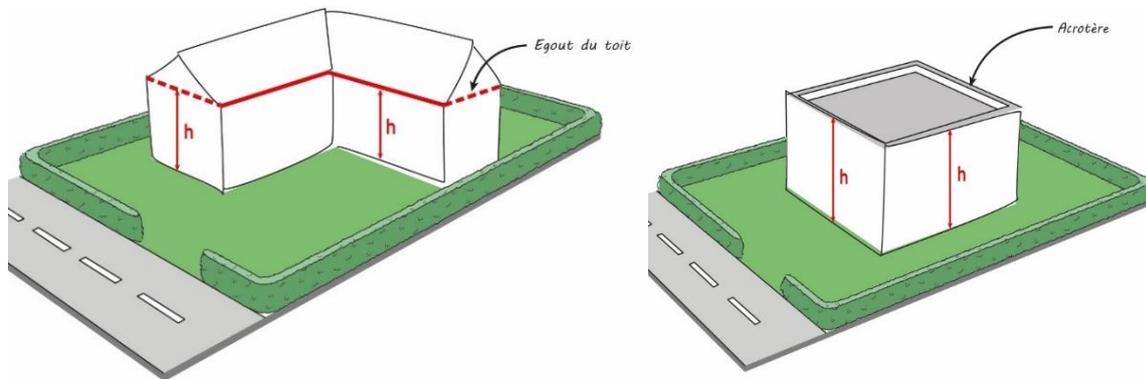


Schéma illustratif

3.2.3 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum.

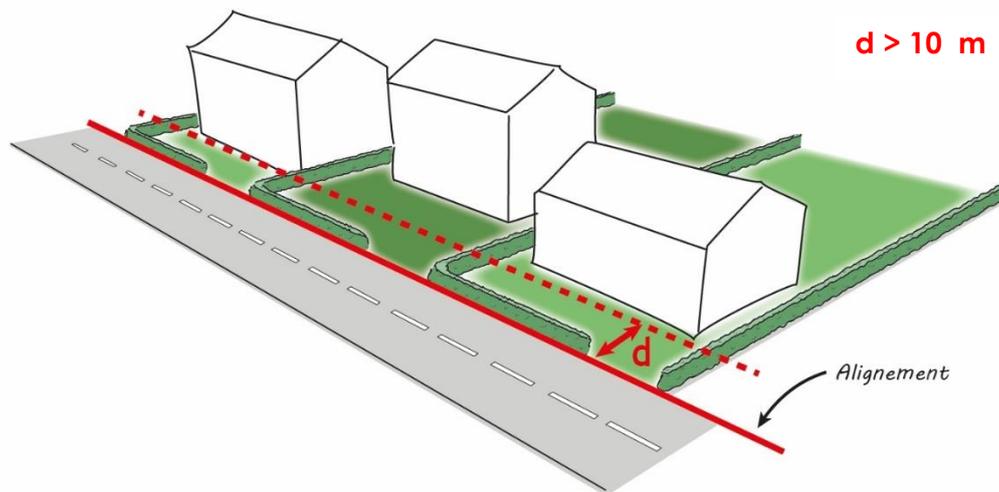


Schéma illustratif

Les extensions des constructions ne respectant pas les règles d'alignement peuvent être édifiées dans le prolongement des constructions existantes.

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Article AUX4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 – Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 9 m², les dispositions du AUX4 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du AUX4 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du AUX4.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.3 - Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

L'utilisation de tôles laquées de couleur est autorisée.

L'emploi de matériaux brillants réverbérant (tôle ondulée, bac aluminium) est interdit.

Le blanc pur est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux ponctuels de façade.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

4.4 – Toitures

Les toitures à pans comprendront au moins deux pans égaux compris entre 35° et 45°.

Les toitures plates devront être masquées par un acrotère.

4.5 – Clôtures

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

Les nouvelles clôtures devront intégrer dans le choix des matériaux, coloris et aspects un rappel de la construction située sur la parcelle qu'elle va clore, tout en prenant en compte les caractéristiques des autres clôtures du quartier dans lequel elles sont situées.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

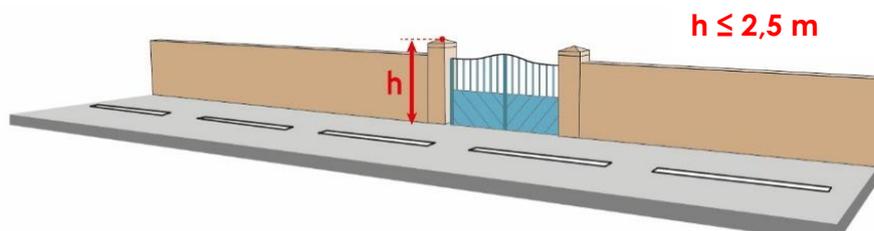
Les clôtures pouvant générer une gêne pour la circulation des véhicules pourront être limitées.

Clôtures sur rue

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2,5 mètres.

Seuls sont autorisés :

- Un mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale ;



- Un grillage à mailles rigides doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

Article AUX5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

En dehors du bâtiment principal, 20% de l'emprise foncière sera occupée par du végétal de pleine terre, de deux tenants maximums, ou en revêtement favorisant la perméabilité à la parcelle. Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés
- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article AUX6 – Stationnement

6.1 – Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs, doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée et soustrait au maximum de la vue du public par un espace vert planté.

La taille minimale d'une place de stationnement pour les véhicules motorisés est de 2,30 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 – Règle applicable aux constructions à usage commercial et d'activité

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

6.3 – Aire de stationnement pour véhicules à énergie renouvelable

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les obligations de l'alinéa 6.2 sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier la présence de bornes de recharge à proximité directe au sein des espaces publics.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.4 ne sont pas applicables :

- Aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité directe au sein des espaces publics.
- Aux aménagements d'une construction existante.
- Aux extensions de moins de 30% des constructions existantes.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AUX7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manœuvrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AUX8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables, qui ont été identifiées à partir des déclarations PAC des exploitants intervenant sur le territoire communal.

Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés. Ainsi elle est définie comme étant inconstructible, afin de protéger l'outil agricole, mais également de préserver les parcelles AOC. Elle intègre toutefois les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **Aa** qui correspond à des Secteurs de Tailles et de Capacité Limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ces STECAL intègrent les activités déjà existantes sur le territoire afin de permettre leurs évolutions ponctuelles.
- **Ac** qui est destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- **Ae** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : station d'épuration, etc. Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 – Constructions interdites

Sont interdites toute les occupations et utilisations du sol autres que les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2.

Article A2 – Constructions soumises à condition

Dans l'ensemble de la zone A, sont admis sous réserve :

- D'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- De prendre en compte le risque inondation pour les secteurs concernés,
- D'avoir obtenu l'avis préalable de l'INAO en cas de constructions situées sur une zone d'Appellation Contrôlée.

2. 1 – **Hormis en secteurs Aa, Ac et Ae**, sont admis :

- Les annexes à usage d'habitation ;
- L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2. 2 – **En secteur Ac**, sont admis :

- Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

2.3 – **En secteur Ae**, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.4 – **En secteur Aa**, seuls sont admis l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions artisanales et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Aa, et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa, l'emprise au sol des extensions et des annexes des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour **les secteurs Ac et Ae**.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'au faîtage. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

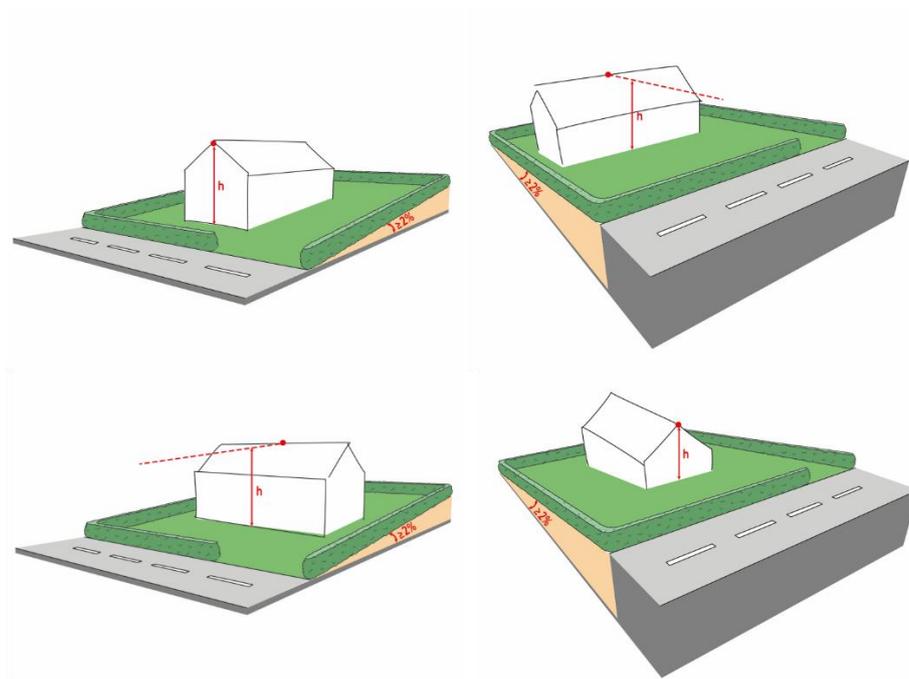


Schéma illustratif

3.2.2 – Constructions à usage d'habitation

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

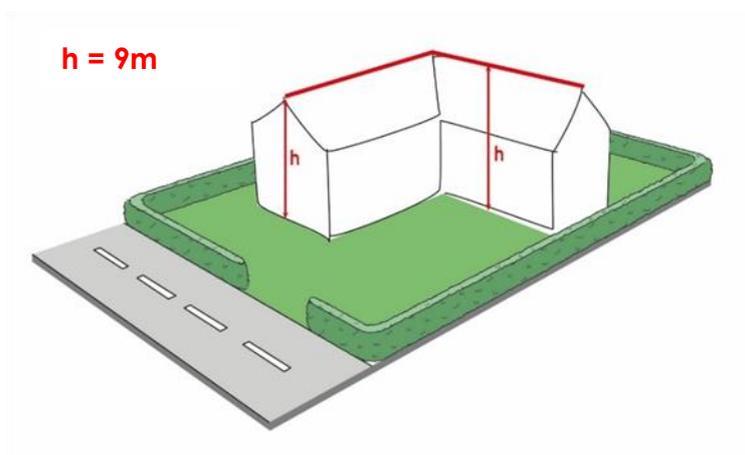


Schéma illustratif

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 5 mètres.

3.2.3 – Constructions agricoles et sylvicoles et à usage d'activité

La hauteur ne doit pas excéder 12 mètres. Une hauteur différente pourra être autorisée pour les silos agricoles.

3.2.4 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur

maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les silos nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

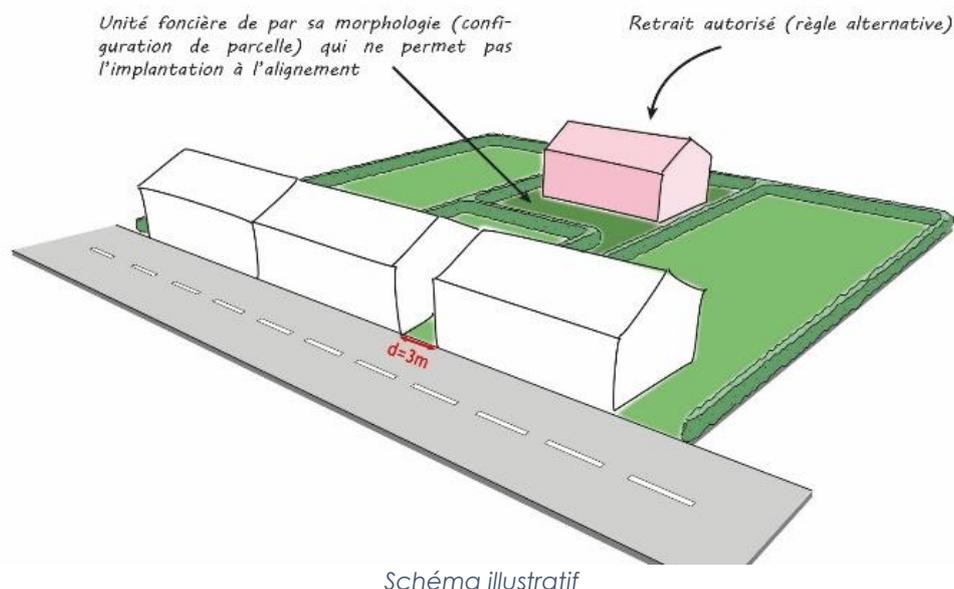
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 9 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées, soit :

- A l'alignement ;
- Avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux routes départementales ou un recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions agricoles devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux.

3.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée.

Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**4.1 – Prescriptions générales**

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 9 m², les dispositions du 5.1 ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du 4.1 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du 4.1.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les bardages en tôle sont interdits, à l'exception des constructions à usage d'activités.

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)

Constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20m et 0,50m par rapport au niveau du sol naturel, relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles doivent être laissées à l'état nature ou traitées avec des huiles naturelles (huile de lin, brou de noix, etc.) de finition mat. Les vernis brillants, les lasures et les teintes faux bois ainsi que les teintes vives et les bois exotiques sont prohibés.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

L'utilisation de tôles laquées de couleur est autorisée.

Le blanc pur est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux ponctuels de façade.

4.4 – Toitures

Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

La pente pourra être adoucie en débord de toiture (prolongement par coyaux, vérandas, appentis, etc.).

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction.

Les bacs aciers sont interdits sur les constructions à usage d'habitation.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, les tuiles plates, les tuiles à emboîtement et le zinc sont autorisés.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisés, zinc ou teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes indépendantes à usage d'habitation

La toiture des constructions annexes doit comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Constructions à usage agricole et à usage d'activité

La toiture des constructions à usage agricole et à usage d'activité comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Le fibrociment et les bacs aciers prépeints peuvent être admis comme matériau de couverture dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.

L'emploi de matériaux non peints, brillants est interdit.

Installations de panneaux solaires

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.5 – Ouvertures

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

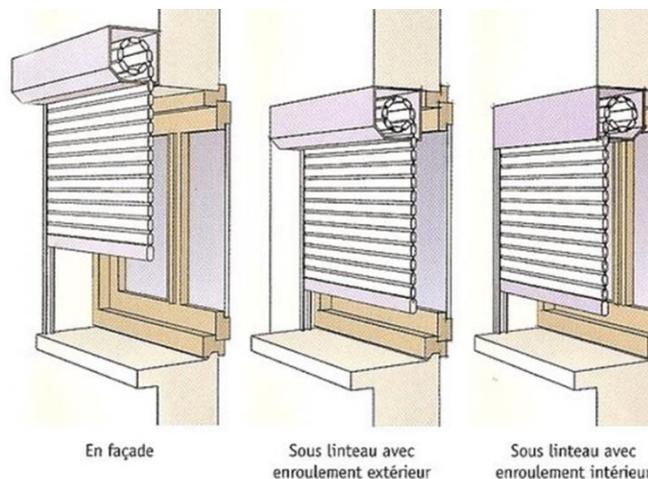


Schéma illustratif

4.6 – Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc....).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles clôtures devront intégrer dans le choix des matériaux, coloris et aspects un rappel de la construction située sur la parcelle qu'elle va clore, tout en prenant en compte les caractéristiques des autres clôtures du quartier dans lequel elles sont situées.

Les clôtures pouvant générer une gêne pour la circulation des véhicules pourront être limitées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les terrains dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 200 m² doivent comprendre 15% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.

Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés
- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article A6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.3 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manœuvrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

Caractère général de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Cette zone également riche pour ses paysages est le support du développement d'activités de loisirs et/ou touristiques. Enfin, elle comporte un certain nombre d'activités isolées dont il conviendra d'en permettre l'évolution mesurée.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Ne** qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif situés dans des environnements naturels : station d'épuration, etc. Pour rappel, ces secteurs ne sont pas des STECAL. En effet, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles [...] le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».
- **Nl** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs qui tient compte de la qualité paysagère. Elle permet d'accueillir des installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- **Np** qui correspond à une zone naturelle à protéger de toute construction, y compris agricole, au regard des enjeux paysagers. L'objectif est d'assurer une protection stricte des espaces sensibles, au regard de l'environnement et des paysages.
- **Nenr** qui correspond à un secteur d'accueil pour les dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- **Nt** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée au titre de l'article L.151-13 1° du Code de l'Urbanisme. Ce STECAL correspond aux sites dédiés aux activités de loisirs et de tourisme.

Cette zone est traversée par une canalisation de gaz. Des prescriptions s'appliquent en conséquence

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait et gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisés à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N1 – Constructions interdites

Hormis en secteur Np, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les occupations et utilisation du sol visées à l'article N2.

En secteur Np, toute construction et installation, autre que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, est interdite.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve :

- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain,
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- De prendre en compte le risque inondation pour les secteurs concernés.

2.1 – Les constructions et les installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2 – Les dépôts, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2.3 – **Hormis dans les secteurs, Ne et Nenr**, sont admis :

- Les annexes à usage d'habitation ;
- L'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation.

2.4 - **En secteur Ne**, seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public.

2.5 – **En secteur NI**, seuls sont admis les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique, et les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

2.6 – **En secteur Nenr**, seuls sont admis les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

2.7 – **En secteur Nt**, seules sont admises les constructions et installations à destination d'habitation, de restauration, d'activité de services, d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'ils soient liés à une activité de loisir et/ou de tourisme.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N et pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et sylvicole :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 40 m².
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation de PLU.

En secteur NI, l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées à la date d'approbation du PLU est limitée à 50m².

En secteur Nt, l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées à la date d'approbation du PLU est limitée à 250m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour **les secteurs Np, Nenr et Ne**.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 – Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel jusqu'à l'égout de toiture. Les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les clochetons, les tourelles, ainsi que les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon, par rapport à la rue où donne l'accès principal de la construction.

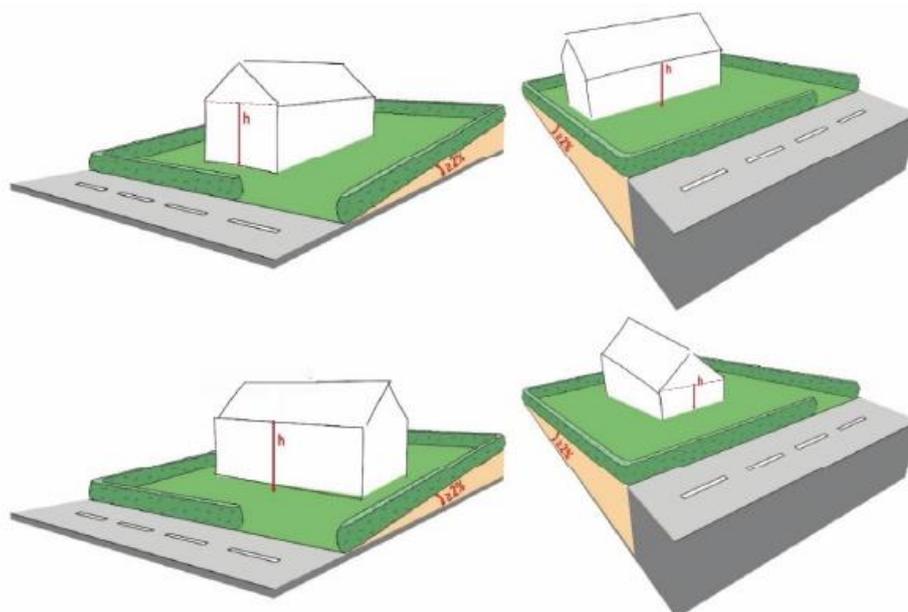


Schéma illustratif

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 8 mètres.

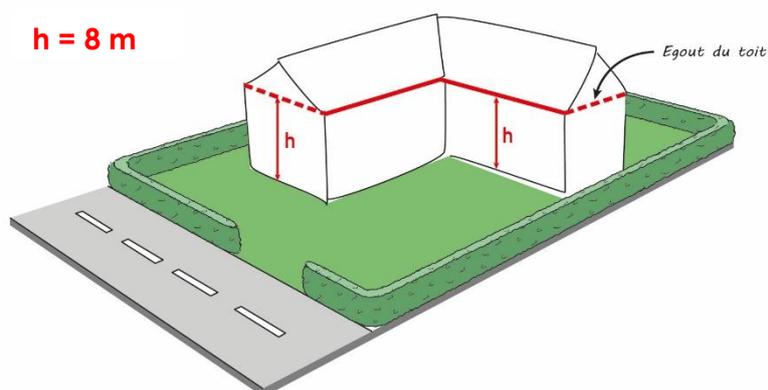


Schéma illustratif

3.2.2 – Règles alternatives

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les constructions et installations de loisirs situées dans les arbres. Auquel cas, la hauteur de la construction se mesurera du point le plus bas du volume au point le plus haut.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 – Dispositions générales

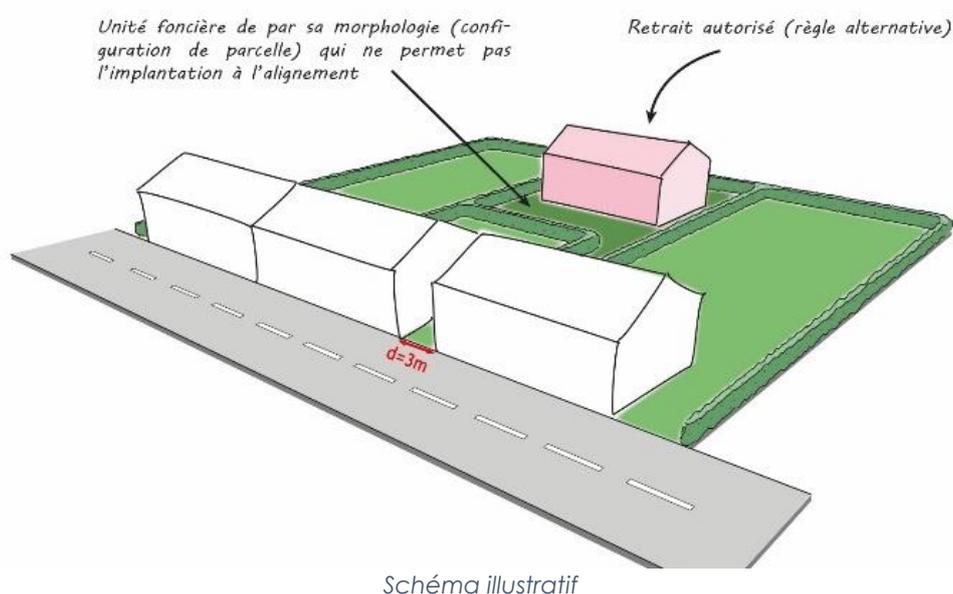
Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 9 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 – Règles alternatives

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.



- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

3.3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Hormis en secteur Nenr, les constructions doivent être implantées, soit :

- A l'alignement
- Avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux routes départementales ou un recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques.

En secteur Nenr, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement d'au moins 6 mètres.

3.3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter une distance horizontale minimale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur de la construction divisée par deux.

3.3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementée.

Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**4.1 – Prescriptions générales**

Toute architecture d'une autre région est interdite (chalet savoyard, ferme normande, etc.).

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Dans le cas des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 5%, les constructions devront présenter une bonne insertion dans la pente.

Les tonalités vives, brillantes sont interdites.

4.2 – Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.

Pour les annexes inférieures à 9m², les dispositions du N4 ne sont pas applicables. Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes du N4 peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux dispositions du N4.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

Nonobstant les dispositifs du 4.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.3 – Façades

Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture (modénatures, encadrement, bandeau, chaînage, corniche...).

Les bardages en tôles laquées sont interdits.

Les teintes d'enduit et de menuiserie suivantes sont interdites :

- RAL 9003 (blanc de sécurité)
- RAL 9010 (blanc pur)
- RAL 9011 (noir graphique)
- RAL 9016 (blanc signalisation)
- RAL 9017 (noir signalisation)

Constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes

Sous réserve des règles définies par le PPRI, le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit être situé entre 0,20m et 0,50m par rapport au niveau du sol naturel, relevé au droit du milieu de la façade réglementée par rapport à la voie publique ou privée ou à l'espace public.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et dans les teintes définies au précédent alinéa.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions à usage agricole ou d'activités

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

L'utilisation de tôles laquées de couleur est autorisée.

Le blanc pur est interdit en grande surface, mis reste possible pour des éléments architecturaux ponctuels de façade.

4.4 – Toitures

Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions

Pente et pans

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

La pente pourra être adoucie en débord de toiture (prolongement par coyaux, vérandas, appentis, etc.).

Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles ne concernent qu'une partie de la surface de la construction.

Les bacs aciers sont interdits sur les constructions à usage d'habitation.

Aspect et teintes

Pour les toitures à pan, seules les ardoises, les tuiles plates, les tuiles à emboîtement et le zinc sont autorisés.

Seules les teintes rouges, brun-rouge, ardoisés, zinc ou teintes similaires seront autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes

La toiture des constructions annexes doit comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les toitures plates sont autorisées.

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Constructions à usage agricole et à usage d'activité

La toiture des constructions à usage agricole et à usage d'activité comporte au moins deux versants principaux respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Le fibrociment et les bacs aciers prépeints peuvent être admis comme matériau de couverture dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.

L'emploi de matériaux non peints, brillants est interdit.

Installations de panneaux solaires

Une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

4.5 – Ouvertures

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

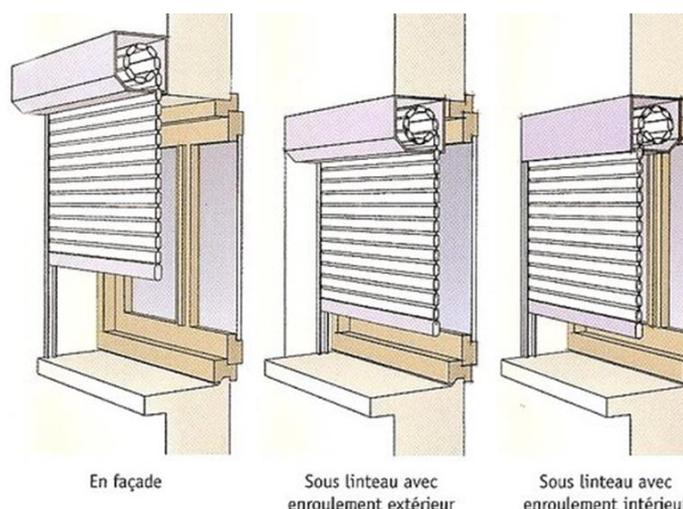


Schéma illustratif

4.6 – Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à

rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture hormis lorsque leur entretien peut le nécessiter (bois etc....).

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour la réalisation des clôtures.

La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas excéder 2 mètres.

Une hauteur et des aspects différents pourront être autorisés pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Les nouvelles clôtures devront intégrer dans le choix des matériaux, coloris et aspects un rappel de la construction située sur la parcelle qu'elle va clore, tout en prenant en compte les caractéristiques des autres clôtures du quartier dans lequel elles sont situées.

Les clôtures pouvant générer une gêne pour la circulation des véhicules pourront être limitées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 – Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les terrains dont l'unité foncière est supérieure ou égale à 200 m² doivent comprendre 15% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.

Le traitement végétalisé doit consister en la plantation au choix :

- De haie au port libre
- D'arbres isolés
- De bosquets d'arbres
- D'alignements d'arbres

5.2 – Espaces libres et plantations

Les plantations seront obligatoirement des essences locales et variées.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre pour 200m² d'espace de pleine terre.

Article N6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement est de 2.3 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 – Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Pour les voies d'accès situées dans une impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres, une aire de retournement devra être aménagée pour permettre aux engins de secours de manœuvrer.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

7.3 – Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie ;
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.

Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

7.5 – Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 – Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Ces derniers sont soumis à l'avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.2 – Eaux usées non-domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à une convention de raccordement dans laquelle il sera prévu les conditions du pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenues des caractéristiques du milieu récepteur.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

8.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif. Dans tous les cas, le gestionnaire du réseau sera sollicité pour donner son accord.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure, réseaux électriques et électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FTTH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

ANNEXES

Lexique de l'urbanisme

Fiche établie d'après le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Des définitions ont été ajoutées en complément.

Acrotère

Un acrotère est un muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité. Il sert éventuellement à masquer les éléments en saillies sur une toiture à faible pente.

Alignement

L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexes

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination

Un changement de destination consiste en la transformation d'une surface pour en changer l'usage.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, imperméabilisés ou non. Ils comprennent les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Les espaces libres de pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Unité foncière

Une unité foncière correspond à une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.