

P.L.U.

**6^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme de Couffouleux**

DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

2 – Règlement écrit (extrait)

Modification du P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole, sauf celles liées aux exploitations agricoles déjà existantes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières. Les habitations légères de loisirs.

Le camping-caravanage, le stationnement isolé des caravanes. Les locaux commerciaux de plus de 200m² de surface de vente Le stockage de déchets inertes.

Dans le sous-secteur U2e, toutes les constructions autres que des équipements publics ou d'intérêt collectif et des installations à usage économique.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2 ci-après.

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

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels. En l'absence de **PPR** approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.

Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve :

- d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés
- de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- de ne pas être dans les espaces présentant un intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage sont autorisées :

- la construction d'annexes aux habitations existantes (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement. Ces dernières sont limitées à une surface de plancher n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. L'aspect extérieur des constructions devra s'intégrer dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les occupations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 40m²

L'extension des constructions est limitée 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

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

Ainsi, le long des routes départementales, les accès des lots individuels créés directement sur la voie publique existante doivent être regroupés en mitoyenneté deux à deux si la topographie le permet ou si aucune contrainte technique de réseaux ou autre raison de sécurité routière ne l'empêche.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Faux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

4.3. Électricité :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

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

Dans le secteur U1, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Dans les secteurs U2 et U3, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Les constructions doivent être au minimum en retrait de 10m de l'axe des routes départementales.

Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres, sauf dans le sous-secteur U2e, où il n'est pas imposé de retrait maximum.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutes les autres constructions secondaires peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif à condition que cela soit justifié par des raisons techniques

Dans le cas de constructions en second rideau, ou en fonds de terrains, les chemins d'accès ~~aux~~ ou servitudes de passage ne sont pas pris en compte dans le calcul des retraits.

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

Dans le secteur U1, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance comprise entre 3 et 5m.

Dans les secteurs U2 et U3, toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une limite séparative
- soit en retrait d'une limite séparative

Dans le sous-secteur U2e et dans le cas de construction en retrait, celui-ci est fixé à un minimum de 3m.

Les piscines peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Un Coefficient d'Emprise au Sol CES de 0.15 est imposé pour les habitations dans le secteur U3.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

Dans les secteurs U2 et U3, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage pour les constructions individuelles, groupées en bande, 15 mètres pour l'habitat collectif.

Dans les secteurs U1, la hauteur maximale de toutes les constructions est fixée à 15m. La hauteur maximale des annexes est fixée à 5m.

Des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées

- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions attenantes à des bâtiments existants, dans le but d'une meilleure intégration urbaine et architecturale.

- Pour la restauration ou la reconstruction à l'identique de bâtiments ne respectant pas à l'origine les règles de hauteur ci-dessus.

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

L'avis de l'architecte des bâtiments de France s'impose dans tous les périmètres de protection des monuments historiques.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

Toitures :

Chaque toiture sera en tuile canal ou d'aspect similaire, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur tout ou partie du toit, la pente de toiture sera faible elle sera au maximum de 40%.

Les toitures à un seul pan couvrant ne sont admises que pour des bâtiments annexes (appentis ou adossés).

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans les secteurs U2 et U3, pour des projets concernant d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Concernant les couleurs des enduits, bardages ... seront interdits les teintes trop criardes. Dans le cas des bardages seront privilégiées des teintes mates ou en bois permettant ainsi une meilleure intégration au paysage.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Dans le secteur U1, les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Dans les secteurs U2, U3, les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel. .

Les annexes de plus de 20m² d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Les matériaux de toiture à effet réfléchissant à l'exclusion des installations à récupération de chaleur ou d'énergie et des vérandas.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

À l'alignement, la hauteur maximale des murs est fixée à 1m. Les murs pourront être rehaussés d'un grillage ou d'un festonnage ou d'une palissade d'une hauteur maximale de 0,80m. Ces murs seront en matériaux naturels de caractère local ou crépis. L'aspect des murs devra être traité de la même façon que les façades des constructions principales implantées sur la parcelle.

En limites séparatives, les murs pleins, avec une hauteur maximale de 1,80m, sont autorisés. L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables uniquement dans le secteur U1 :

Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Dispositions particulières aux locaux commerciaux

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures ne doit pas venir en saillie par rapport aux murs. Les glaces et les châssis de menuiseries doivent être en retrait par rapport au nu des piédroits.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de 2.50 m x 5.00 m.

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

Afin d'assurer un stationnement qui correspond au besoin des occupations du sol, il est exigé au minimum :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	XXX	Par tranche de 10 places créées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite.
Habitation collective	Une place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement. Ces places de stationnement pourront être réalisées sous forme de poche de stationnement,	Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m ² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m ² ,	
Bureaux	Une place de stationnement par 35 m ² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% à la surface plancher		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant		
Parking visiteur	1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées sur les espaces communs.		

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ZONE UX

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX.2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules, sauf dans le secteur UXb.
- Le stockage de déchets inertes.

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

Les constructions à usage d'habitation à la double condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les logements soient intégrés aux volumes des locaux d'activité sans en être la partie dominante

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.

Dans le secteur UXm, ne sont autorisées que les constructions à usage :

- de commerce,
- de bureaux et de services,
- industriel et artisanal non polluant,
- d'entrepôts commerciaux,
- d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- les équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sûr fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur UXm, les accès seront conformes au plan de composition du lotissement.

3.2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

La largeur minimale d'emprise des voies doit être définie en fonction de la nature du projet.

Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

Dans le secteur UXm, il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux plans du lotissement.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales:

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une

conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Électricité:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Sauf contraintes techniques, les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le secteur UXm, tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

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

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). **Une autre implantation est possible lorsqu'une construction est déjà implantée dans la bande de 10 à 20 mètres précitée.**

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Il est imposé un recul minimal de 100m pour toutes les constructions par rapport à l'axe de l'autoroute.

Dans le secteur UXm, les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement au chemin vicinal n°1 afin de renforcer l'effet de rue. Dans tous les cas, l'ensemble des volumes ne pourra être implantés hors des polygones d'implantation définis au plan de composition du lotissement, lorsqu'il existe.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 5 mètres dans le secteur UXm.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

Dans le secteur UXb, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives (sauf celles mitoyennes aux voies publiques).

ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

Dans le secteur UXm, la construction sera limitée à un volume majeur construit, y compris les modules techniques et annexes, sauf nécessité réglementaire, afin d'éviter les effets d'échantillonnage et la dispersion sur le terrain. Il est néanmoins possible d'y adjoindre un module secondaire positionné à l'arrière.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

~~Dans le secteur UXb, L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 65 % de l'unité foncière.~~

~~Dans le secteur UXm, l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.~~

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

Dans le secteur Uxb, la hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 12 mètres.

Dans le secteur Uxm, la hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 17 mètres.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdit.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue,
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage,
- les murs bahut sont autorisés,

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air :

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour les dimensions minimales retenues pour l'aménagement des places de stationnement, sont de

2.50 m x 5.00 m. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Aussi, il est exigé :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Par tranche de 10 places créées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite
Bureaux	Une place de stationnement par 35 m ² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface plancher		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant		
Salle de spectacles et de réunions	Une place de stationnement pour 5 places		
Etablissements d'activité artisanaux et/ou industriels	Une place pour 80m ² de surface de plancher Dans le secteur UXm, une place de stationnement par salarié ou par personne travaillant dans l'entreprise		

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

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

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire

l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. À ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

Dans le secteur UXm, ~~les espaces non bâtis doivent être plantés ou traités en espaces verts et représentés un minimum de 20% de la superficie totale de chaque lot, dont 30% en façade.~~

Sur chaque unité foncière, un minimum de :

- 20 % ou 2 500 m² sera traités ou plantés en espace vert.
- 30 % des espaces verts ou 500 m² sera réalisé en façade.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

ARTICLE UX.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

ZONE AUXm

ARTICLE AUXm.1 – INTERDITES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de véhicules.
- Le stockage de déchets inertes.

ARTICLE AUXm.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sous réserve d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.

Ne sont autorisées que les constructions à usage :

- de commerce,
- de bureaux et de services,
- industriel et artisanal non polluant,
- d'entrepôts commerciaux,
- d'hôtels, restaurant et équipements annexes,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées, quel que soit les régimes auquel elles sont soumises,
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure
- les équipements collectifs d'intérêt général

ARTICLE AUXm.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils seront conformes au plan de composition du lotissement.

3.2. Voirie

Les voies et accès doivent être conformes aux dispositions fixées par le plan du lotissement applicable.

Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres

que ceux prévus aux plans du lotissement.

ARTICLE AUXm.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales:

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

4.3. Électricité et réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUXm.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014

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

Pour chaque construction, une des façades doit s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). **Une autre implantation est possible lorsqu'une construction est déjà implantée dans la bande de 10 à 20 mètres précitée.**

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement au chemin vicinal n°1 afin de renforcer l'effet de rue. Dans tous les cas, l'ensemble des volumes ne pourra être implantés hors des polygones d'implantation définis au plan de composition du lotissement, lorsqu'il existe.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

ARTICLE AUXm.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La construction sera limitée à un volume majeur construit, y compris les modules techniques et annexes, sauf nécessité réglementaire, afin d'éviter les effets d'échantillonnage et la dispersion sur le terrain. Il est néanmoins possible d'y adjoindre un module secondaire positionné à l'arrière.

ARTICLE AUXm.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder ~~50 %~~ 65 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUXm.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut du toit.

La hauteur maximale des constructions et installations à partir du terrain naturel et jusqu'au faîtage du toit ne peut excéder 17 mètres.

ARTICLE AUXm.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général pour les constructions nouvelles ou existantes :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Façades :

L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un

enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois sont interdit.
Les constructions d'annexes autorisées doivent exclure l'utilisation de matériaux n'ayant pas la vocation à être utilisés en construction et faire l'objet d'une finition au même titre que les constructions principales.

Les parois extérieures des constructions doivent être d'aspect crépi, enduit ou traité avec des matériaux destinés à cet usage.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit être traité avec le même soin.

L'aspect des habitations admises doit être intégré à l'aspect des constructions à usage d'activité.

Clôtures :

Les dispositions ci-après ne sont imposées que pour les clôtures à l'alignement, elles devront être constituées :

- soit d'un grillage de teinte grise, verte ou bleue
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- les murs bahut sont autorisés

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Pour des impératifs de sécurité publique et de visibilité des clôtures ajourées pourront être imposées en limite du domaine public.

Dispositions particulières aux entreposages en plein air :

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

ARTICLE AUXm.12 – STATIONNEMENT

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux- roues.

Aussi, il est exigé :

	Véhicules	Deux roues	Personnes à Mobilité réduite
Habitation individuelle	1 place par logement sur la propriété	xxx	Par tranche de 10 places créées, une place devra être réservée aux personnes à mobilité réduite
Bureaux	Une place de stationnement par 35 m ² de surface de plancher	Par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des deux roues.	
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface plancher		
Hôtels et restaurants	Une place de stationnement par chambre Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant		
Salle de spectacles et de réunions	Une place de stationnement pour 5 places		
Etablissements d'activité artisanaux et/ou industriels	Une place pour 80m ² de surface de plancher		

Si plusieurs bâtiments sont présents sur une même unité foncière, le stationnement pourra être raisonné à l'échelle de l'unité foncière.

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

ARTICLE AUXm.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. À ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

~~Les espaces non bâtis doivent être plantés ou traités en espaces verts et représentés un minimum de 20% de la superficie totale de chaque lot, dont 30% en façade.~~

Sur chaque unité foncière, un minimum de :

- 20 % ou 2 500 m² sera traités ou plantés en espace vert.
- 30 % des espaces verts ou 500 m² sera réalisé en façade.

Les limites de cette zone au contact de la zone N ou A doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

ARTICLE AUXm.14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR de mars 2014