



Document approuvé

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

Pièce écrite

Pièce n°3.1

Arrêté par délibération du
Conseil Municipal : 03/10/2022

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal : 02/10/2023

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	15
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	23
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	30
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	34
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ	38
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	40
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	41
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	48
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	49
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	50
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	56
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	57
TITRE VI : ANNEXES	61

MODE D'EMPLOI DE LA PIECE ECRITE DU REGLEMENT

La pièce écrite du règlement d'urbanisme est divisée en cinq parties :

- TITRE I -** Dispositions générales et lexique.
- TITRE II -** Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III -** Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV -** Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V -** Dispositions applicables aux zones naturelles (N).

Pour utiliser cette pièce du règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales et du lexique pour la compréhension du corps des règles : ils précisent l'application de certaines règles ;
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-53 du code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - Champ d'application géographique

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

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1 - Les présentes règles se substituent à celles du règlement national d'urbanisme énoncées aux articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme". Les articles R.111-2 (notion de salubrité et de sécurité publique), R.111-4 (vestiges archéologiques), R.111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme (définitions et notion de conservation des vestiges archéologiques) demeurent applicables au territoire de la commune.
- 2 - Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, reportées à titre d'information dans les annexes du PLU, sont également applicables au territoire communautaire.
- 3 - Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral n°DDTSEE-90-2017-05-16-001 du 16 mai 2017 portant révision du classement des infrastructures de transports terrestres du Territoire de Belfort.
La RD 13 est ainsi classée en catégorie 3 depuis la limite communale sud avec la ville de Belfort jusqu'au carrefour avec le RD 22. Ensuite, du carrefour précédent jusqu'à la limite communale avec Valdoie, la RD 13 est classée en catégorie 4. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 m pour les routes de catégorie 3 et de 30 m pour les routes de catégorie 4.
Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures et définis par l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

1 - Les zones urbaines, dites "zones U".

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent :

- a) La zone **UA** couvre les espaces urbanisés anciens de la commune.
- b) La zone **UB** couvre les espaces urbanisés des extensions récentes.
- c) La zone **UE** constitue une zone destinée aux activités économiques.
- d) La zone **UL** constitue la zone urbaine à vocation de loisirs.
- e) La zone **UJ** couvre les zones de jardins.

2 - Les zones à urbaniser, dites "zones AU".

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1AU est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 2AU est une zone de réserve foncière qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU.

3 - Les zones affectées aux activités agricoles, dites "zones A".

Les zones agricoles couvrent les secteurs possédant des terres favorables à l'activité agricole.

4 - Les zones naturelles et forestières, dites "zones N".

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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 d'espaces naturels. Elles comportent un secteur Nj dans lequel sont autorisés les abris de jardins. Ce secteur correspond à un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Les plans comportent également :

- Les emplacements réservés - aux voies et ouvrages publics,
 - aux installations d'intérêt général,
 - aux espaces verts,ainsi que leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

- Des plans annexes comportent la carte des risques « retrait gonflement des argiles ». Conformément à la loi ELAN, le vendeur d'un terrain non bâti constructible doit fournir une étude géotechnique préalable à l'acquéreur. Les constructeurs sont tenus soit de suivre les recommandations définies par cette étude prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter les techniques de construction définies par voie réglementaire.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures – Immeubles existants

- En application de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
 - 1° *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
 - 2° *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section (articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'Urbanisme). »*
- En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, « *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*
- En application de l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

ARTICLE 5 - Dispositions applicables à plusieurs zones et autres rappels

- Pour toute construction principale, la mise en place de **dispositifs** (citernes par exemple) **pour la récupération des eaux pluviales** est imposée. Le volume de ce dispositif sera de 3 m³ minimum. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.
- Afin de limiter la prolifération du moustique-tigre, les cuves de récupérations des eaux pluviales doivent être équipées d'un dispositif de protection (grille à maille fine ou autre dispositif) empêchant l'accès au moustique-tigre.
- Dans le cas des lotissements ou des constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du présent PLU ne seront pas appréciées au regard de la totalité du projet mais lot par lot.

ARTICLE 6 - Destination des constructions

Dans les articles du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions font référence à l'article R. 151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction regroupe plusieurs destinations, l'application du règlement s'effectue au prorata des surfaces de chaque destination.

ARTICLE 7 - Définitions utilisés dans le présent règlement

Les définitions présentées ci-dessous proviennent en partie du lexique national.

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : 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. La construction est considérée comme existante à la date d'approbation du présent PLU.

Clôtures à claire voie : clôture formée de barreaux ou de piliers maçonnés espacés et laissant du jour entre eux.



Exemples autorisés de clôtures à claire voie

Clôture ajourée : clôture pleine percée d'ouverture laissant passer le jour.



Exemples interdits de clôture ajourée

Éléments dits décoratifs de clôture : éléments accessoires ajoutés à la clôture (au pilier notamment) et qui dénaturent l'harmonie générale du fait de leur nature, de leur dimension, de leur couleur ou de leur matériau.



Exemples interdits d'éléments décoratifs

Destinations et sous destinations des constructions :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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.

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.

Façade principale ou façade avant : face extérieure d'un bâtiment ou se trouve généralement l'entrée principale qui donne sur la voirie publique ou sur la rue. Il peut y avoir plusieurs façades sur rue si la construction est située à l'angle de plusieurs voies.

Façade arrière : face extérieur d'un bâtiment situé à l'opposé de la face avant.

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.

Opération d'aménagement d'ensemble : impose un projet global pour une zone donnée. L'aménagement d'ensemble signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Voirie publique ou rue : deux conditions doivent simultanément être réunies :

- 1) Les voies, rues mais aussi les places, appartiennent à une collectivité (Etat, Département, Communes, Communauté de Communes) et sont ouvertes à la circulation automobile.
- 2) La voirie publique doit permettre l'accès principal aux immeubles et ensembles immobiliers dans des conditions normales de trafic et de sécurité. Il est considéré qu'il n'existe qu'un seul accès principal par construction.

ARTICLE 8 - MODE DE REPRESENTATION DES REGLES

Les règles du présent règlement sont exclusivement écrites.

ARTICLE 9 - RISQUES

Risque sismique





La commune se situe en zone de sismicité de niveau 3 (modéré).

Des règles de constructions parasismiques sont applicables. Elles diffèrent selon le type de projet : bâtiments à « risque normal » et installations classées (voir le site www.planseisme.fr).

Les règles de construction parasismiques applicables à compter du 1er mai 2011 sont les suivantes :

- pour les bâtiments neufs, issues directement de l'Eurocode 8 pour certaines catégories de constructions (grande hauteur ou ERP),
- pour les bâtiments existants, qui, s'ils font l'objet de certaines typologies de travaux, sont soumis à ces mêmes règles modulées.

Le tableau suivant récapitule les règles s'appliquant aux constructions neuves (en fonction du type de construction et du zonage sismique concerné).

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

Anomalies géochimiques

L'étang des Forges a fait l'objet d'analyse afin de détecter des potentielles anomalies géochimiques. Les résultats indiquent la présence d'éléments traces (plomb, arsenic, ...) dans certains faciès géologiques. Ces éléments sont présents dans les vases de l'étang déposées à l'est de l'étang lors du curage, en zone agricole. Un document explicatif a été remis à la commune le 16 mars 2012 à ce sujet. Ce document indique les dispositions à suivre en cas de construction sur ce secteur :

- Pose de géotextile,
- Apport de terres répondant à certaines références de qualité,
- Installation de fosses dédiées à la plantation,

Ce document indique également que les constructions d'établissements accueillant des enfants et des adolescents (crèches, écoles, collèges, lycées, etc.) sont à proscrire sur ce secteur. Pour tous les autres types de construction, il n'y a pas de prescription spécifique à mettre en place.

Une étude complémentaire a été réalisée en 2015 par le Bureau de la Recherche Géologique et Minière (BRGM). Celui-ci a précisé que les anomalies géochimiques concernaient toute la commune. Une plaquette d'information est jointe en annexe du rapport de présentation.

ARTICLE 10 - SITES ARCHEOLOGIQUES

La commune est concernée, dans sa totalité par une zone de présomption de prescriptions archéologiques avec un seuil fixé à 0 m2.

Dans les conditions fixées par l'arrêté n° 03/101 du 11 juillet 2003, la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), service régional de l'archéologie (SRA) doit être consultée pour toutes demandes d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager) et pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée.

Concernant les vestiges historiques, en complément des mentions présentes en page 5 du règlement, il convient de mentionner, au titre des informations utiles et en application de l'article R 123-2, les rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal en matière d'archéologie : code du patrimoine, et notamment son Livre V.

Enfin, en application des articles L. 531-14 à 16 et R. 531-8 à 10 du code du patrimoine, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au SRA (tél. 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue

habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Par ailleurs, dans le souci d'optimiser les délais de réalisation des opérations archéologiques dans les programmes de travaux, il semble intéressant de préciser qu'une consultation préalable telle que définie dans le code du patrimoine (L. 522-4) est recommandée 6 mois avant le dépôt des permis. Cette demande devra comporter un plan parcellaire, les références cadastrales, un rapide descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette, ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Dans un délai deux mois, une notification du SRA informera si le projet donnera ou non lieu à prescription. En cas de prescription, une demande de réalisation anticipée du diagnostic pourra être déposée. En application de l'article L. 522-4 du code du patrimoine, l'aménageur qui sollicite la réalisation anticipée d'un diagnostic est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2, si les aménagements concernent plus de 3 000 m².

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

VOCATION DE LA ZONE

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UA " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA couvre la zone urbanisée ancienne de la commune de Offemont.

Cette zone est principalement destinée à l'habitat ; elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

La zone UA est concernée par des éléments végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

La zone UA est concernée par un secteur de risque géotechnique selon l'atlas des mouvements de terrain.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UA2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UA 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans la zone de risque, une étude géotechnique préalable est exigée avant toute construction.
- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer éléments boisés repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

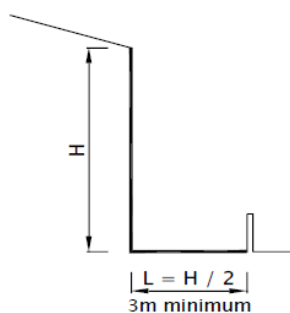
- Les constructions doivent être édifiées :
 - . À l'alignement des voies publiques existantes.
 - . Ou en retrait de l'alignement d'une distance maximale de 5 m.
 - . Ou à l'alignement des constructions voisines.
- Des règles différentes peuvent être instaurées pour les constructions situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Toutes les occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies publiques et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.
- Des règles différentes sont acceptées lorsque le bâtiment s'implante en 2^{ème} ligne par rapport à la voie.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives :
 - si elles s'adossent à une construction déjà implantée en limite séparative,
 - ou si les constructions à édifier ne comportent aucune ouverture donnant sur la limite séparative.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m.

$$L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$$



- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les règles de cet article 4 ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

Couleurs :

- Les couleurs se rapprocheront du nuancier fourni en annexe du présent règlement. Le noir et le blanc pur sont interdits sur de grandes superficies.

Façades :

- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade visible depuis les voies publiques.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités de manière similaire avec ceux de la construction principale.

- Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, etc... seront posés de façon à les masquer depuis le domaine public donnant sur la façade principale (par exemple par la plantation d'une haie). En façade sur rue, l'installation des boîtes à lettres en saillie est également interdite.

- Les bardages de tôle sont interdits, exception faite pour les extensions, modifications et rénovations des constructions agricoles. L'utilisation de vêtements en façade sur rue est interdite.

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseurs...) seront posés de façon à les masquer depuis le domaine public donnant sur la façade principale (par exemple par la plantation d'une haie).

Ouvertures et menuiseries :

- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau (les huisseries ne peuvent pas être posées au nu immédiat de la façade). Les caissons des volets roulants ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade.

Toitures :

- le faitage sera placé dans le sens de la rue ou similaire à celui des faitages existants voisins. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions en second rideau.

- la toiture sera à deux pans ou en combinaison de toiture deux pans. Cette règle peut être adaptée pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Il peut être dérogé à cette règle pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande sous réserve d'assurer la continuité des toitures.

- Les toitures terrasses, les toitures 1 pan, les toitures translucides des vérandas et les toitures végétalisées sont autorisées pour les constructions de faible emprise (50 m² d'emprise au sol) ou comme élément de liaison entre deux toitures.

- Tous les matériaux de toiture sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect de terre cuite traditionnelle rouge brun ou gris anthracite. Pour les extensions ou transformations de constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, le maintien de l'aspect et la coloration du matériau

existant est autorisé. Cette règle ne s'applique pas aux puits de lumière, vérandas, toiture terrasse, dispositifs à énergies renouvelables et autres équipements.

Clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures autorisées est de 2 mètres.
- En cas de manque de visibilité (carrefour, virage), la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1 mètre à compter du niveau de la voie et seules les clôtures à claire-voie et non doublées de haies vives sont admises.
- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont également autorisées si elles ne contribuent pas à masquer le paysage. Elles seront constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons.
- La réglementation relative aux clôtures ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics dont la clôture doit répondre à un besoin spécifique.
- Dans le cas de réfection partielle ou de prolongement limité de clôture, on tiendra compte, pour les nouvelles clôtures, de la hauteur et de la composition des clôtures existantes.
- Dans le cas de clôtures existantes participant à un alignement remarquable, on pourra tenir compte, pour les nouvelles clôtures, de la hauteur et de la composition des clôtures existantes.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions.
- À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :
 - . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle (ce type de clôture est privilégié) ;
 - . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. Les murets seront de mêmes teintes que les façades des constructions. L'ajout d'éléments dits décoratifs est interdit. Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.
- La clôture doit s'adapter au relief.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder rez de chaussée + 2 niveaux + combles. Dans les combles, il n'est autorisé qu'un seul niveau.
- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.

Règles imposées pour la restauration de constructions existantes :

- Les parties voûtées des ouvertures, (fenêtres, portes, granges notamment) devront être conservées. Leur déplacement est autorisé sous réserve de réutiliser les encadrements existants si leur état le permet et de ne pas altérer l'harmonie générale de la façade. Si l'état des encadrements ne permet pas leur réutilisation, des nouveaux encadrements d'aspect similaire aux anciens sont autorisés.
- Tous les éléments d'architecture (encadrements de portes et fenêtres, linteaux, niches, bandeaux, encadrements de baies, tableaux...) devront rester apparents.
- La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée et nettoyée sans mise en peinture. Les encadrements en pierre de taille découverts à l'occasion d'une réhabilitation ou d'une réfection de façade seront conservés ou réutilisés. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation thermique.

ARTICLE UA 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

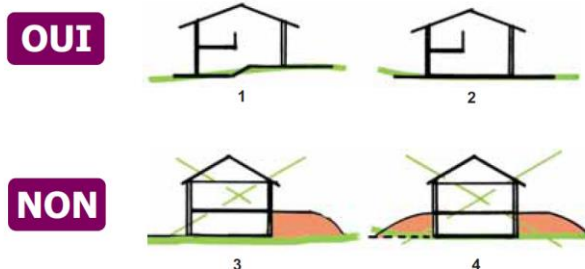
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...

- Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citerne par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est imposée. Le volume de ce dispositif sera de 3 m³ minimum. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.

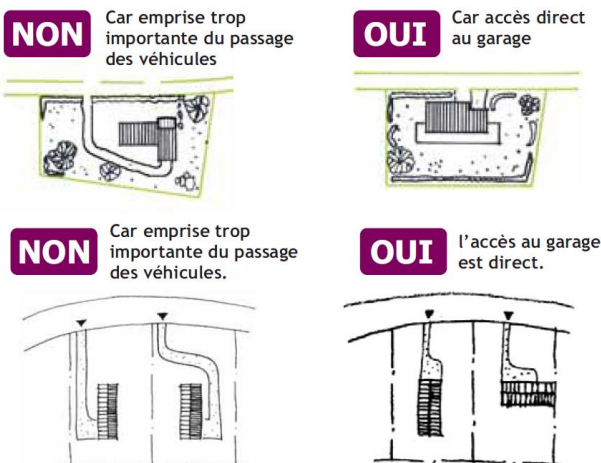
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela :

. Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

1 Adaptation des volumes au terrain



. La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.



- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition de n'être pas visibles depuis la rue principale, d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture, par un bardage...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques et tout autre dispositif adapté telles que les tuiles photovoltaïques) sont autorisés en toiture ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante. Les auvents et palissades photovoltaïques sont également autorisés sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion paysagère.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture...). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre du permis d'aménager pour lequel un mur technique est exigé.

- Les citernes de gaz liquéfié, les citernes à eau ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE UA 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée) avec un minimum de 2 places par logement.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, une place pour 10 employés est à prévoir au minimum.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UA 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) et sous réserve d'une bonne prise en compte des risques argiles et mouvement de terrain. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

VOCATION DE LA ZONE

Conformément au code de l'urbanisme, la zone urbaine dite " zone UB " concerne les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB couvre les zones urbanisées des extensions récentes de Offemont.

La zone UB est concernée par des éléments végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) et par des zones humides.

La zone UB comporte un secteur UBh dans lequel les hauteurs autorisées sont plus importantes que dans la zone UB.

La zone UB comporte un secteur UBm dans lequel les constructions autorisées en limite séparative sont différentes de celles de la zone UB.

La zone UB est concernée par un secteur de risque géotechnique selon l'atlas des mouvements de terrain.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UB2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UB 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans la zone de risque, une étude géotechnique préalable est exigée avant toute construction.
- Les constructions à l'emplacement des zones humides de même que les travaux susceptibles de détruire les zones humides sont interdits à moins de compenser la surface détruite conformément à la réglementation en vigueur.
- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les éléments boisés repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux limites des forêts communales soumises au régime forestier :

- Les constructions doivent être édifiées à 10 m des limites des forêts communales soumises au régime forestier.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement à une distance minimale de 3 m. Cette règle ne s'applique pas aux garages ni aux carports à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m².

- Des règles différentes peuvent être instaurées pour les constructions situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.

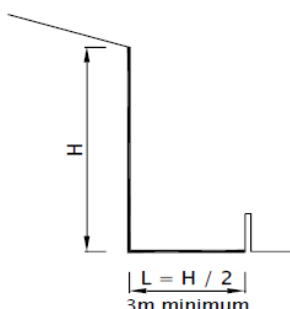
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les piscines sont implantées à 3 m des limites séparatives, margelles comprises

- Dans le secteur UBm, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m.

$$L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$$



- Pour la zone UB (hors secteur UBm), les constructions sont autorisées sur les limites séparatives à condition que la hauteur des bâtiments implantés en limite soit égale ou inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à la partie haute de l'acrotère et que le mur en limite soit dépourvu de toute ouverture. Dans le cas d'une implantation sur limites séparatives, la longueur du bâtiment mesurée au niveau des limites séparatives ne devra pas excéder 15 m consécutifs.

- Dans les autres cas et pour la zone UB (hors secteur UBm), les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les règles de cet article 4 ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

Couleurs :

- Les couleurs se rapprocheront du nuancier fourni en annexe du présent règlement.

Façades :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures autorisées est de 2 mètres.

- En cas de manque de visibilité (carrefour, virage), la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1 mètre à compter du niveau de la voie et seules les clôtures à claire-voie et non doublées de haies vives sont admises.

- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont également autorisées si elles ne contribuent pas à masquer le paysage. Elles seront constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons.

- La réglementation relative aux clôtures ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics dont la clôture doit répondre à un besoin spécifique.

- Dans le cas de réfection partielle ou de prolongement limité de clôture, on tiendra compte, pour les nouvelles clôtures, de la hauteur et de la composition des clôtures existantes.

- Dans le cas de clôtures existantes participant à l'image urbaine de la rue, on pourra tenir compte, pour les nouvelles clôtures, de la hauteur et de la composition des clôtures existantes.

- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions.

- À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle (ce type de clôture est privilégié) ;

. soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. Les murets seront de mêmes teintes que les façades des constructions. L'ajout d'éléments dits décoratifs est interdit. Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

- La clôture doit s'adapter au relief.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder rez de chaussée + 2 niveaux + combles. Dans les combles, il n'est autorisé qu'un seul niveau.

- Dans le secteur UBh, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder rez de chaussée + 3 niveaux + combles. Dans les combles, il n'est autorisé qu'un seul niveau. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,5 m.

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.

ARTICLE UB 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral. 15 % de la surface du terrain d'assiette de la construction principale doivent être traités en espace vert.

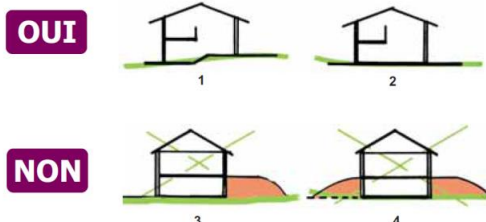
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...

- Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citerne par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est imposée. Le volume de ce dispositif sera de 3 m³ minimum. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.

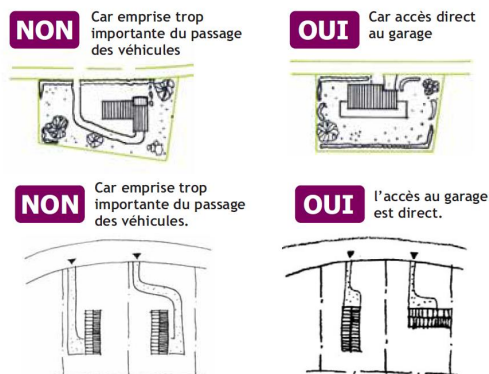
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela :

. Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

① Adaptation des volumes au terrain



. La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.



- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition de n'être pas visibles depuis la rue principale, d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture, par un bardage...).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques et tout autre dispositif adapté telles que les tuiles photovoltaïques) sont autorisés en toiture ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante. Les auvents et palissades photovoltaïques sont également autorisées sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion paysagère.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture...). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre du permis d'aménager pour lequel un mur technique est exigé.

- Les citernes de gaz liquéfié, les citernes à eau ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE UB 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée).

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, une place pour 10 employés est à prévoir au minimum.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UB 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE UB 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.
- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.
- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) et sous réserve d'une bonne prise en compte des risques argiles et mouvement de terrain. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.
- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

**CHAPITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

VOCATION DE LA ZONE

La zone UE constitue une zone destinée aux activités économiques.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURE D'ACTIVITES**

ARTICLE UE 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UE2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UE 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Le logement de gardiennage doit être intégré à la construction à vocation d'activités et construit simultanément à la construction à vocation d'activité.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux ouvrages techniques (coffrets et armoire électriques, postes de transformation, de répartition, postes de détente, clôtures, abris bus, local poubelles, etc...) nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications...).

- Les extensions et transformations mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus permissives que l'implantation des constructions existantes.

- Les locaux nécessaires au gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement.

ARTICLE UE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 12,5 m.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les marges de recul donnant sur les voies ouvertes à la circulation automobile ne pourront comporter de dépôts.

- Les espaces non bâtis ne doivent pas être imperméabilisés.

- Clôtures : la clôture d'un même côté d'une parcelle présente un aspect et des matériaux homogènes. Sont autorisés :

- les murs de maçonnerie. Les murs de maçonnerie sont enduits ou badigeonnés. La hauteur des murs pleins est limitée à 2,00 m.

- Clôtures légères. Les clôtures légères sont dotées de couleurs neutres se confondant avec le paysage environnant :

. Les poteaux et piquets sont de préférence réalisés en bois.

. Lorsqu'ils sont conçus en matériaux synthétiques ou en métal, ils sont peints d'un gris ou d'un vert sombre.

. Les treillis soudés, rubans électrifiés, barreaux, panneaux pleins en matériau synthétique, métal ou bois peint emploient la même gamme de couleur.

L'emploi de panneaux pleins de tôle ondulée est interdit.

L'emploi de clôtures faites de bâches est interdit.

L'emploi de panneaux de béton préfabriqué est interdit.

Les clôtures faites de panneaux pleins ont une hauteur limitée à 2 m.

ARTICLE UE 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

- Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

ARTICLE UE 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. En l'absence de réseau collectif ou de système de traitement des eaux usées insuffisamment dimensionné, un assainissement non collectif est autorisé.

- À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) et sous réserve d'une bonne prise en compte des risques argiles et mouvement de terrain. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les eaux de ruissellement des surfaces imperméables polluées (aires de stationnement, de circulation, aires de stockage ...) doivent faire l'objet d'un traitement adapté aux pollutions avant infiltration ou rejet dans le réseau collectif pluvial.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés dans la mesure du possible ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs.

**PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET
NATURE D'ACTIVITES**

ARTICLE UL 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UL2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE UL 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Les logements ne sont autorisés que s'il s'agit de logements de gardiennage. Dans ce cas, il doit être prouvé que la présence permanente d'un gardien est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UL 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en retrait de l'alignement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec une marge d'isolement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UL 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'aspect extérieur sera traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les constructions environnantes.

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 10 m. Sont exclus de la règle de hauteur les équipements de superstructure et d'infrastructure (pylônes de communication, de surveillance notamment).

ARTICLE UL 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

ARTICLE UL 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

- Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

ARTICLE UL 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Tous les ouvrages nécessaires pour raccorder la construction au réseau d'eau potable public au droit de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues. Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) et sous réserve d'une bonne prise en compte des risques argiles et mouvement de terrain. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

VOCATION DE LA ZONE

La zone UJ est une zone urbaine à vocation de jardins. La configuration des parcelles (pente, accès) rend impossible l'édification de bâtiments à emprise au sol importante. Cette zone est exclusivement réservée à l'édification d'annexes des constructions principales adjacentes.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE UJ 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article UJ2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

En plus des locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées dans la zone UJ les annexes des constructions principales adjacentes.

ARTICLE UJ 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Il n'est autorisé qu'une seule construction par unité foncière.
- L'emprise au sol maximal des constructions autorisées est limitée à 30 m² par unité foncière, extension comprise.
- La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 3 m. La toiture des abris sera à deux pans de préférence recouverte de tuiles.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à un secteur à caractère agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation. Elle est destinée à l'accueil des constructions à destination principale d'habitation, ainsi que des constructions à destination de services, d'équipements et d'activités compatibles avec l'habitation.

La zone 1AU dispose, en périphérie immédiate, des équipements publics (voie publique, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Dans cette zone 1AU les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec la possibilité de phaser l'opération en une ou plusieurs opérations dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article 1AU2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE 1AU 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Toutes les destinations et sous destinations mentionnées à l'article 1AU1 ne sont autorisées que si elles respectent les principes suivants :

- être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité,
- s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, placettes, ...),
- être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.

**DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

ARTICLE 1AU 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

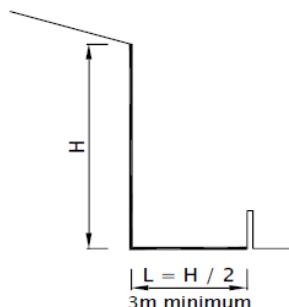
Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être édifiées :
 - . À l'alignement des voies publiques existantes
 - . Ou en retrait de l'alignement à une distance minimale de 3 m.
- Des règles différentes peuvent être instaurées pour les constructions situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les piscines sont implantées à 3 m des limites séparatives, margelles comprises
- Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 3 m.

$$L \geq (H/2) \text{ min. } 3 \text{ m.}$$



- Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les règles de cet article 4 ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et au cadre bâti.

Généralités sur l'architecture et exceptions autorisées :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que : moellons, briques creuses, agglomérés, parpaings, les bardages métalliques...

Couleurs :

- Les couleurs se rapprocheront du nuancier fourni en annexe du présent règlement.

Façades :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades. Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures autorisées est de 2 mètres.

- En cas de manque de visibilité (carrefour, virage), la hauteur maximale des clôtures sera ramenée à 1 mètre à compter du niveau de la voie et seules les clôtures à claire-voie et non doublées de haies vives sont admises.

- Les haies vives d'arbustes d'essences locales sont également autorisées si elles ne contribuent pas à masquer le paysage. Elles seront constituées d'espèces diversifiées permettant de varier la perception paysagère au fil des saisons.

- La réglementation relative aux clôtures ne s'applique pas aux ouvrages techniques et équipements publics dont la clôture doit répondre à un besoin spécifique.

- Dans le cas de réfection partielle ou de prolongement limité de clôture, on tiendra compte, pour les nouvelles clôtures, de la hauteur et de la composition des clôtures existantes.

- Dans le cas de clôtures existantes participant à l'image urbaine de la rue, on pourra tenir compte, pour les nouvelles clôtures, de la hauteur et de la composition des clôtures existantes.

- Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions.

- À moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :

- . soit par des haies vives composées d'essences locales implantées à 50 cm de la limite de la parcelle (ce type de clôture est privilégié) ;
- . soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives. Ces dispositifs à claire-voie peuvent surmonter ou non un muret d'une hauteur maximale de 1m. Les murets seront de mêmes teintes que les façades des constructions. L'ajout d'éléments dits décoratifs est interdit. Les murs ou murets de palplanches béton ajourées non enduites sont interdits.

- La clôture doit s'adapter au relief.

Hauteur des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder rez de chaussée + 2 niveaux + combles. Dans les combles, il n'est autorisé qu'un seul niveau.

ARTICLE 1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Quelle que soit la destination des constructions et des terrains, les espaces libres doivent être entretenus et aménagés de façon que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les

espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés ...) ou minéral.

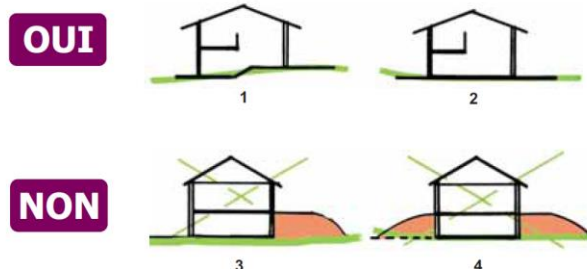
- Les surfaces imperméabilisées doivent être le plus limité possible ; les espaces non végétalisés sont de préférence couverts de matériaux perméables type sable, gravier...

- Pour toute construction principale, la mise en place de dispositifs (citerne par exemple) pour la récupération des eaux pluviales est imposée. Le volume de ce dispositif sera de 3 m³ minimum. Outre l'intérêt de l'usage de ces eaux pluviales (arrosages, lavages...), ces dispositifs présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales. Dans le cas d'un stockage aérien, une recherche d'intégration paysagère ou architecturale du dispositif est demandée.

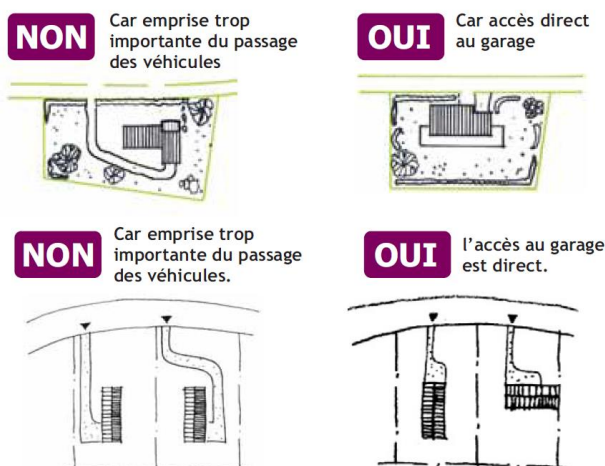
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale. Pour cela :

. Les volumes des constructions doivent être adaptés aux différents types de pentes en limitant au maximum les modifications de terrains (décaissements, buttes et murs de soutènement). Les constructions sur une butte artificielle sont interdites.

① Adaptation des volumes au terrain



. La position du garage par rapport aux accès du terrain doit être judicieusement choisie pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.



- Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur...) sont autorisés à condition de n'être pas visibles depuis la rue principale, d'être intégrés à la construction principale ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils extérieurs sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture, par un bardage...). Il est également imposé de prévenir le risque de nuisances sonores aux voisinage immédiat. A ce titre, il est recommandé de positionner les équipements en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat et d'intégrer en tant que de besoin des dispositifs de protection acoustique (ex : caisson anti-bruit).

- Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires thermiques et tout autre dispositif adapté telles que les tuiles photovoltaïques) sont autorisés en toiture ou au sol. Il est recommandé soit de les dissimuler à la vue depuis les espaces publics, soit de les détacher sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage...), soit de les faire prolonger par une verrière existante.

Les auvents et palissades photovoltaïques sont également autorisées sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion paysagère.

- Les coffrets d'électricité ou de gaz isolés sont interdits (ils doivent être intégrés à la maçonnerie, la clôture...). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre du permis d'aménager pour lequel un mur technique est exigé.

- Les citernes de gaz liquéfié, les citernes à eau ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques si elles ne sont pas enterrées.

ARTICLE 1AU 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

- Le nombre minimal d'emplacements à réaliser pour toute construction nouvelle ou réhabilitation à usage d'habitation est fixé à 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (le stationnement est dû pour chaque tranche entamée).

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres du premier les places qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser.

- Un stationnement pour les vélos (1 m² par logement) doit être prévu dès que la construction comporte plus de 3 logements. Pour les commerces et services, une place pour 10 employés est à prévoir au minimum.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès sur les voies doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les accès doivent posséder une largeur minimale de 3 m pour les logements individuels et 5 m pour les logements collectifs.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent notamment présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

ARTICLE 1AU 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur.

- À l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un pré-traitement ou un traitement des effluents non domestiques.

- En l'absence de réseau collectif, l'assainissement autonome est obligatoire si les constructions ou installations nécessitent une évacuation des eaux usées. La conception de cette installation devra permettre le possible raccordement ultérieur à un système collectif s'il est mis en place. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

- Les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle (des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles sont également autorisés), sauf impossibilité technique (à justifier) et sous réserve d'une bonne prise en compte des risques argiles et mouvement de terrain. Dans le cas contraire, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe ou dans un exutoire naturel.

- Les réseaux de télécommunication, de télédistribution, de fibres optiques, électriques... ainsi que leurs branchements sont enterrés ou à défaut disposés de façon à les intégrer au mieux en façade des constructions, sous corniches par exemple.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU correspondent à un secteur à caractère agricole et naturel. Les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Des renforcements de réseaux sont nécessaires de même que l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification simplifiée, à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cette procédure comportera notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation que si 50 % de la surface de zone 1AU est viabilisée.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles dites zones A concernent les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par des zones humides (repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme). Ces zones humides doivent être préservées.

La zone A est concernée par des éléments végétaux de forte valeur écologique repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article A2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE A 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Sont autorisées, **les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole**, les logements et les annexes pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation. Il n'est autorisé qu'un seul logement par exploitation. Ce ou ces logements doivent être implantés dans un périmètre de 50 m maximum du bâtiment d'exploitation principal.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques** et assimilés ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les sous-destinations **artisanat, commerces de détail, restauration et hébergement hôtelier** ne sont autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole préexistante. En cas de création d'une surface de vente celle-ci est limitée à 25 m² de surface de plancher.

- **Les extensions limitées et les annexes des habitations existantes non liées à l'activité agricole** sont autorisées sous conditions d'être localisées dans les aires d'implantation localisées sur le plan de zonage.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes avec un maximum de 60 m². Cette emprise au sol peut être atteinte en une ou plusieurs extensions.

L'emprise au sol cumulée des annexes est limitée à 35 m².

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les éléments boisés et les zones humides repérés sur les plans de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les zones humides doivent être préservées. Les affouillements et exhaussements sont interdits dans les zones humides.

- Les éléments boisés repérés sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie ou encore pour des projets agricoles. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 - Volumétrie et implantations des constructions.

Implantations par rapport aux limites des forêts communales soumises au régime forestier :

- Les constructions doivent être édifiées à 10 m des limites des forêts communales soumises au régime forestier.

- Cette règle ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination suivante : équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Une distance minimale de 10 m par rapport aux voies doit être respectée.

- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Si les constructions sont implantées en recul des limites séparatives, une distance minimale de 5 m doit être respectée.

- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

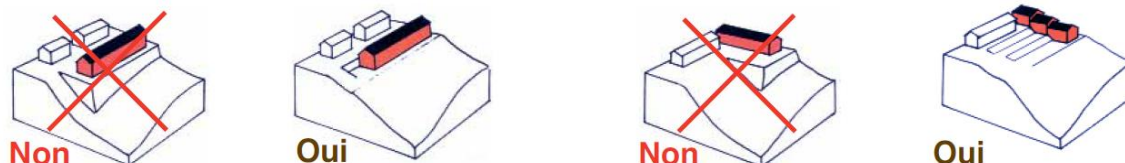
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics de faible emprise.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Il est recommandé, si cela est techniquement possible, de réaliser la construction sur un secteur à la topographie la plus plane possible afin de limiter les terrassements. Il est préconisé de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, il est conseillé d'implanter les constructions longues parallèlement aux courbes de niveau. Autant que possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.



- Pour les constructions d'habitation liées à l'activité agricole, la pente de la toiture sera à deux pans avec une pente de 50 % (26.5°). Une tolérance de + ou - 10 % est admise. Les toitures à un seul versant sont interdites pour les constructions d'habitation.

- Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions existantes ou avec le milieu environnant, par leur forme et leur couleur.

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable. Il est conseillé de s'inspirer des coloris qui sont fournis en annexe du présent règlement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

- Le bardage bois est conseillé pour les constructions agricoles. Il peut aussi être réalisé au moyen de tôles nervurées ou de tout autre matériau.

- Les façades des constructions à usage d'habitation en maçonnerie doivent être crépies et enduites. Il est préconisé de s'inspirer du nuancier joint en annexe du présent règlement.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- . 25 m pour les silos ; au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect,
- . 14 m pour les constructions agricoles autres que les silos,
- . 9 m pour les autres constructions et notamment les constructions à usage d'habitation.

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

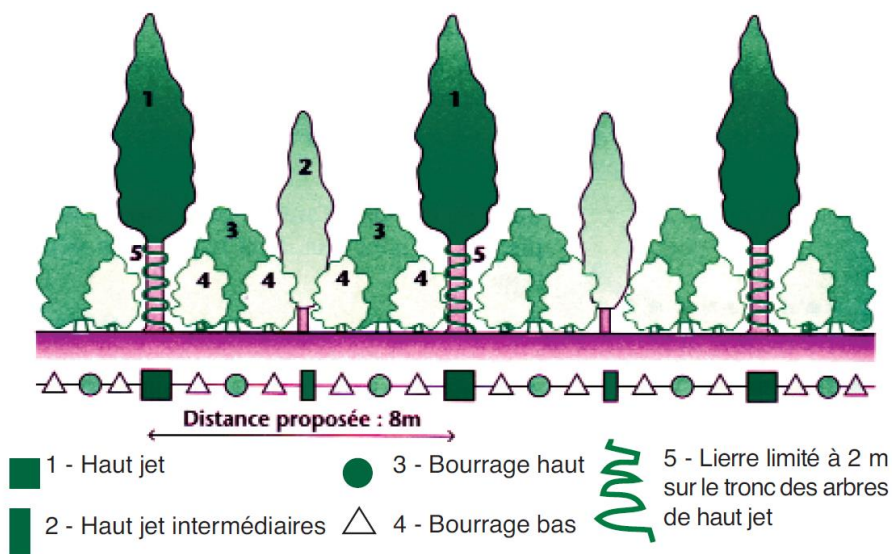
- Les constructions agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager avec des essences végétales locales destinées à les intégrer au mieux dans leur environnement et notamment de la vue des voies publiques et des zones destinées à l'urbanisation.

- La hauteur et le volume des plantations doivent être adaptés au volume de la construction agricole.

Règles générales pour les plantations :

- Conserver au maximum la végétation existante.
- Pour toutes nouvelles plantations, utiliser des essences de plantes indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des constructions....
- Le végétal doit servir d'écrin à la construction et ne dissimuler que les éléments disgracieux (stockage extérieur de fumier, fosse...).

Exemple de la structure d'une plantation d'accompagnement d'un bâtiment agricole :



ARTICLE A 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

- Les voies doivent posséder des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes. En l'absence de réseaux, l'alimentation en eau par puits, forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées domestiques doit être raccordée à une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

VOCATION DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classées en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est concernée par des zones humides (repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme). Ces zones humides doivent être préservées.

La zone N est concernée par des végétaux de forte valeur écologique (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

La zone N comporte un secteur Nj considéré comme un STECAL. Dans ce secteur qui correspond aux jardins familiaux en bordure de l'étang des Forges sont autorisés les abris de jardins.

La zone N comporte un secteur Nh à proximité de la mairie. Ce secteur humide est destiné à des aménagements légers respectant le caractère humide (parc urbain par exemple).

PREMIER CHAPITRE : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont indiquées dans le tableau ci-après.

Lorsque les cases sont grisées, elles sont « activées ».

Les conditions des autorisations sont reprises dans l'article N2.

Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

ARTICLE N 2 - Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les éléments boisés et les zones humides doivent être précédés d'une déclaration préalable.

- Les constructions à l'emplacement des dolines repérées sur le plan de zonage sont interdites.

- Les zones humides doivent être préservées. Néanmoins, le passage de réseaux publics est autorisé dans les zones humides sous réserve de ne pas perturber l'alimentation en eau de ces zones humides.

- Les éléments boisés repérés selon le figuré précédent sur les plans de zonage, peuvent faire l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie. Dans ce cas, les éléments coupés seront remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition des essences locales de qualité équivalente.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans le secteur **Nh** ne sont autorisés que les travaux et installations compatibles avec la préservation de la zone humide.

- Les **abris de jardins** ne sont autorisés que dans les secteurs **Nj** à raison d'un seul abri par lot individuel.

DEUXIEME CHAPITRE : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 - Volumétrie et implantations des constructions

Emprise au sol des abris de jardins dans le secteur Nj :

- L'emprise au sol maximal des abris dans le secteur Nj est limitée à 5 m². Les abris de jardin ne seront pas implantés sur une dalle en dur mais sur un sol de type caillebotis.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :

- Une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement doit être respectée.
- Dans le secteur Nj, la distance minimale par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 3 m.
- Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions autorisées peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE N 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les couleurs vives, les matériaux brillants ou réverbérants sont interdits sauf s'ils permettent des économies d'énergie, la gestion des eaux pluviales, une démarche de haute qualité environnementale ou s'ils intègrent des principes de développement durable ou des dispositifs de captation ou de production d'énergie renouvelable.

- La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone N est limitée à 10 m. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure, d'équipement public et d'intérêt général peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

- La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 3 m dans le secteur Nj.

ARTICLE N 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

ARTICLE N 6 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

TROISIEME CHAPITRE : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des constructions.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 8 - Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être équipée d'une installation d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur. Les filières d'assainissement individuel doivent être conformes aux normes et règles de l'art. Elles sont soumises à avis préalable par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : contrôles de conception, de réalisation et périodique.

TITRE VI :

ANNEXES

Nuancier de couleurs rvb (rouge vert bleu)

Carte du risque argile

Les murs

Code

couleur :

J1

J2

J3

J4

J5

J6



RVB :

223/192/139

208/174/127

197/159/115

171/134/99

226/194/146

207/173/123

J7

J8

J9

J10

J11

J12



197/155/100

183/141/85

203/179/139

205/184/131

194/164/102

163/130/81

R1

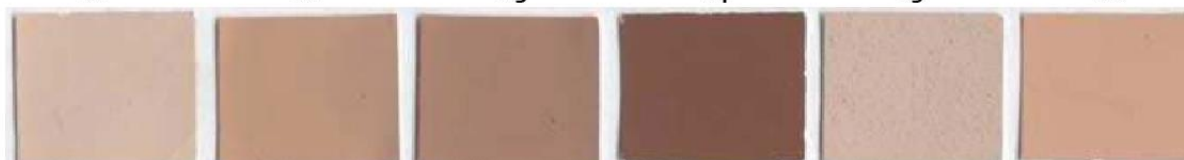
R2

R3

R4

R5

R6



209/181/170

189/151/125

167/128/109

124/85/71

207/178/167

205/161/137

R7

R8

R9

R10

R11

R12



171/104/88

123/77/66

194/152/148

194/152/148

164/125/123

166/110/99

Ve1

Ve2

Ve3

Ve4

Ve5

Ve6



179/188/152

131/149/103

122/121/100

89/107/86

174/191/173

166/190/193

Ve7

Ve8

Ve9

Ve10

Ve11

Ve12



146/168/149

119/146/139

174/181/161

152/155/135

141/148/120

117/122/105

B1

B2

B3

B4

B5

B6



141/168/176

134/148/158

110/126/138

72/92/104

151/158/183

129/142/190

Les murs

Code
couleur :

B7

B8

B9

B10

B11

B12



RVB :

108/122/162

82/86/110

146/163/190

122/150/179

105/121/136

84/118/149

Vi1

Vi2

Vi3

Vi4

Vi5

Vi6



168/154/163

157/142/147

146/132/139

155/132/139

166/160/177

136/133/149

Vi7

Vi8

Vi10

Vi11

Vi12

Vi13



133/128/145

107/101/118

185/166/172

173/151/158

159/130/139

129/107/115

Soubassements

S1

S2

S3

S4

S5



133/120/109

153/153/123

146/133/137

112/71/67

169/134/97

Modénatures

MD1

MD2

MD3

MD4



216/204/180

203/192/175

190/177/148

176/163/141

Divers

Zinguerie

Dauphins

Face toiture



168/170/172

64/54/42

207/196/184

Ferronnerie et bois

Code couleur :

FB1

FB2

FB3



RVB :

245/215/134

214/181/123

204/170/139

FB4

FB5

FB6

FB7

FB8

FB9



179/128/98

201/175/168

186/149/144

162/115/110

116/48/38

97/56/52

FB10

FB11

FB12

FB13

FB14

FB15



178/198/161

162/179/125

145/178/158

93/147/110

132/153/128

44/83/91

FB16

FB17

FB18

FB19

FB20

FB21



151/178/199

141/148/194

70/107/146

97/114/139

79/84/142

63/83/145

FB22

FB23

FB24

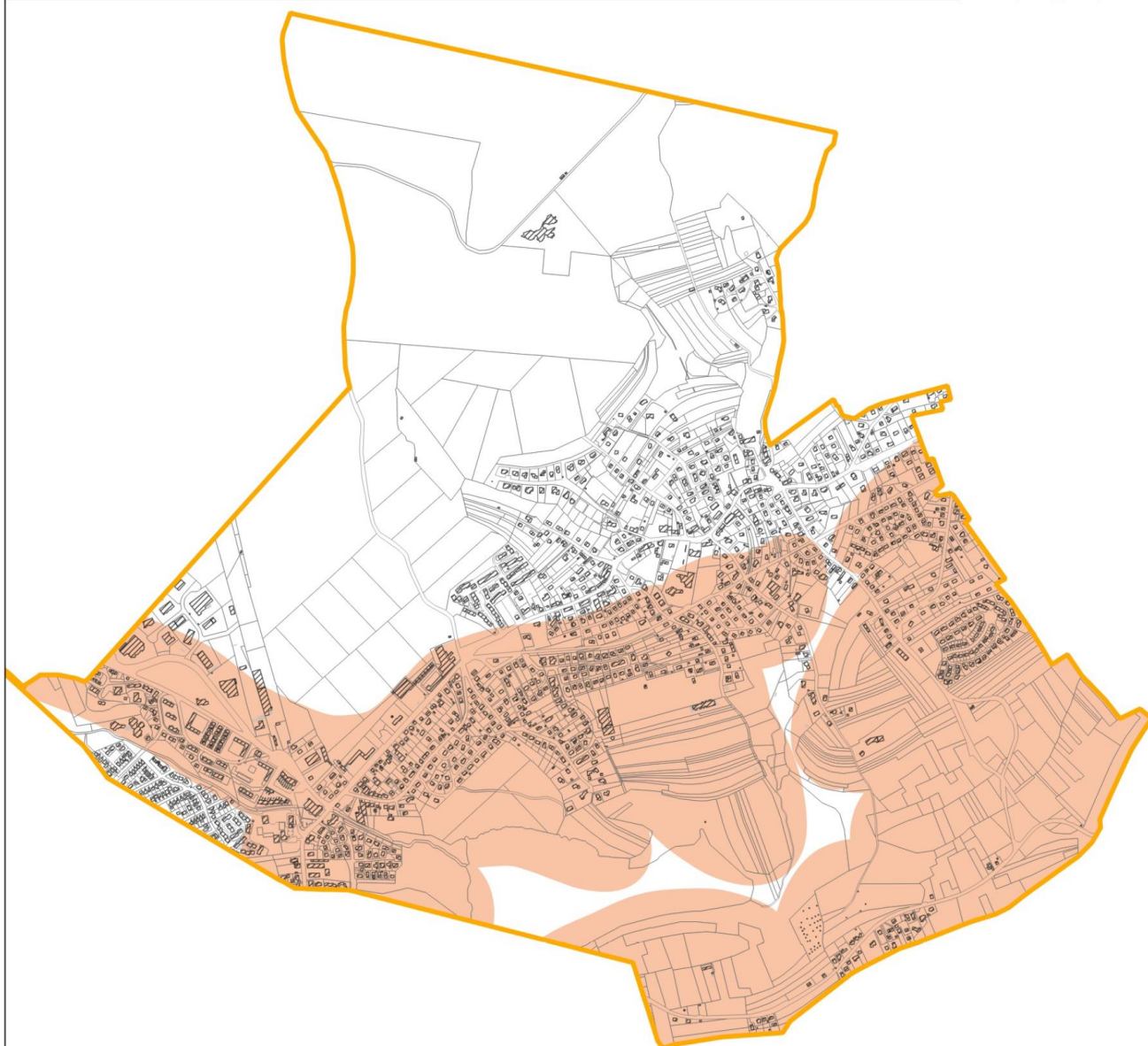


159/151/187

128/97/119

112/58/73

Carte des risques de retrait et gonflement d'argiles :
Aléa Moyen sur la commune d'Offemont



Retrait et gonflement d'argiles : Aléa moyen