

Commune de LANTENAY

Plan Local d'Urbanisme

Historique de la procédure

- Lancement révision POS valant élaboration PLU le 26/02/2015
- Prise en compte du contenu modernisé le 28/07/2016
- Précision des objectifs le 03/11/2016
- Arrêt du PLU le 05/10/2017
- Approbation par DCM du 13/09/2018

4 - REGLEMENT

Date : 13 SEP. 2018

Visa :



PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

21 SEP. 2018

APPROBATION



Votre acteur territorial

Droit Développement et ORGANISATION des Territoires

10 Rond-Point de la Nation - 21000 DIJON

Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72

Courriel : dorgat@dorgat.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II – ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 : ZONE UA	18
CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	27
TITRE III – ZONES A URBANISER	37
CHAPITRE 1 : ZONE 2AU	38
TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	41
CHAPITRE 1 : ZONE A.....	43
CHAPITRE 2 : ZONE N.....	51
ANNEXE : FICHE D’IDENTIFICATION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L’ARTICLE L151-19 DU CODE DE L’URBANISME.....	59

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 28/07/2016, le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Lantenay, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants :

- Article L.111-3 du code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles.
- Articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers
- Article L.111-11 du code de l'urbanisme : Desserte
- Article L.111-19 du code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement
- Article L.114-1 du code de l'urbanisme : Etude de sécurité publique
- Articles L.311-3 et L.311-6 du code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté.
- Articles L.421-6 et L.421-7 du code de l'urbanisme : Opérations d'utilité publique.
- Articles L.442-9 et L.442-11 du code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans.
- Article L.424-1 : Sursis à statuer.
- Articles L.151-30 à L.151-36 du code de l'urbanisme : Stationnement

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Lantenay délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines, dites « Zones U »

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA et UB :
 - **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements. Elle accueille plusieurs sites d'exploitation agricole.
 - **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

2. La zone à urbaniser, dite « Zone 2AU »

- La **zone 2AU** est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation après une évolution du PLU, dans une vocation principale d'habitat, et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à son développement, notamment en matière de ressource en eau potable, seront suffisants.

3. La zone agricole, dite « zone A »

- Cette zone regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur particuliers **Ap** : non constructible pour des motifs de protection paysagère ou de mise en valeur du patrimoine bâti.

4. La zone naturelle et forestière, dite « zone N »

- Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend un secteur **Nc** qui est un secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à la présence de deux constructions cynégétiques.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1. Adaptations mineures :

- En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

2. Clôtures :

- En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire, hormis pour les clôtures liées à la voie ferrée. De plus, ces dernières ne sont pas non plus soumises aux dispositions des articles 8.

3. Permis de démolir :

- Le permis de démolir est institué sur les zones UA et UB dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

4. Équipements publics, d'intérêt collectifs et techniques :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux règles définies aux articles 3, 4, 5 et 7 du présent règlement, sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au bâti et paysage existants.
- Dans le présent règlement, la notion « d'équipements publics ou d'intérêt collectif » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, cultuelles, sportives, pénitenciaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage , etc.
- Les constructions, ouvrages, dépôts et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.), aux activités autoroutières, ferroviaires et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

5. Reconstruction des constructions :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L 111-15 du code de l'Urbanisme).

Cette notion s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

- Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L 111-23 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE 6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (2AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41, 1° du code de l'urbanisme).
- Les éléments présents au sein des fiches patrimoines au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, annexées au présent règlement. Tous les travaux effectués sur un élément repéré doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit également faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Des bosquets, haies mares à valoriser, repérés au titre de l'article L151-23 pour des motifs écologiques. Ce sont des éléments privés mais avec un impact paysager et écologique important. Les haies devront être préservées avec toutefois la possibilité de réaliser ponctuellement des percements en vue de voies d'accès, de sécurité, ou de passage des animaux d'élevage. Les élagages ne devront pas être trop sévères et devront conserver à minima une hauteur de haie de 2m. Il est rappelé qu'en dehors de la taille d'entretien, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer cet élément de paysage identifié et non soumis à un régime d'autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sur les emprises couvertes par un tel repérage, sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de l'espace repéré, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur.
- Le repérage des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de

l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme.

- Le repérage des bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : RAPPELS

1. Archéologie :

- Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).
- En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).
- L'article R.523-1 du code du patrimoine prévoit que : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- Conformément à l'article R.523-8 du même code : *« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »*
- D'après le Porter à connaissance de l'Etat, la Commune ne fait pas actuellement l'objet d'un arrêté de zonage de sensibilité archéologique qui pourra éventuellement être pris ultérieurement au titre de l'article L.522-5 et R.523-6 du code du Patrimoine.
- La voie ferrée PARIS MARSEILLE est classée comme infrastructure bruyante au titre de l'arrêté préfectoral n°398 du 25 septembre 2012, entraînant un secteur de bruit de 300 mètres de part et d'autre.

2. Construction ou rénovation :

- Des fiches « Comment construire ou rénover en Côte d'Or ? » sont disponibles sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur le lien suivant :
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regios/DRAC-Bourgogne/Ressources-documentaires/Fichiers-Service-Departemental-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine>

3. Risques naturels et technologiques :

La commune de Lantenay est inscrite au dossier départemental des risques majeurs arrêté le 10/10/2012 comme soumise aux risques suivants :

⇒ **Cavités souterraines,**

4 cavités souterraines sont répertoriées sur le territoire communal, dont une au nord du centre bourg, rue de la Combe. Elles peuvent présenter des dangers liés à leur instabilité. Liste des cavités recensées par le site georisque.gouv.fr

<u>BOUAA0001648</u>	CAVE AU LOUP	naturelle
<u>BOUAA0001649</u>	PUITS DE MONT	naturelle
<u>BOUAA0001647</u>	GROTTE	naturelle
<u>BOUAA0001650</u>	EXCAVATION DE LA ROCHE FENDUE	naturelle

⇒ **Risques sismiques**

Toutefois le risque sismique est qualifié de très faible dans le « Porter à la connaissance de l'Etat » du 14/10/2015.

⇒ **Transport de matières dangereuses en surface**

Du fait de la voie ferrée Paris Marseille.

En outre, ont été identifiés au diagnostic les risques suivants :

- ⇒ Le risque mouvement de terrain : La Commune est partiellement concernée par les risques d'aléa « faible » et « moyen » au retrait-gonflement des sols argileux, d'après le BRGM. Elle est également concernée par le risque glissement de terrain dont certains secteurs en aléa fort. Enfin, elle est exposée à un risque d'éboulement de blocs au niveau des falaises principalement et d'affaissement/effondrement des sols, en particulier vers les cavités souterraines.
- ⇒ Le risque remonté de nappe : D'après le BRGM, le territoire de la Commune est soumis à quelques points de sensibilité très forte au risque remontée de nappe (concernant potentiellement des zones d'habitat). Un plan des risques liés aux remontées de nappe figure dans le diagnostic.
- ⇒ Le risque inondations par ruissellement : La Commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (PPRNI). Toutefois L'analyse de la topographie montre toutefois des secteurs favorables au ruissellement. Le centre ancien du village, situé à l'aval d'une combe jalonnée de sources, a déjà connu des épisodes de ruissellement intenses lié au débordement du ruisseau de la Babouillonne.

De par l'existence de ces différents risques, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés. Des plans localisant les différents risques recensés figurent dans le diagnostic. Le type de dispositions constructives qui pourraient être imposées ou recommandées dans ce cadre pourraient être notamment, selon les cas :

- Interdiction de sous-sols, ou obligation de vide sanitaire, ou obligation de transparence hydraulique pour le risque d'inondation.
- Principales dispositions constructives qu'il est possible de mettre en œuvre pour préserver les constructions du retrait gonflement des argiles telles que celles figurant en page 41 du rapport 2.2 du PLU (études géotechniques, fondations, joints de rupture entre les bâtiments accolés, éviter toute variation hydrométrique des sols en interdisant l'infiltration des eaux pluviales et la plantation d'arbres à proximité des fondations, ou en mettant en place un écran anti-racines, en assurant l'étanchéité des canalisations enterrées, joints souples et en envisageant l'étanchéité autour des fondations etc.).
- Le risque technologique : Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune de Lantenay. Le seul risque technologique identifié est celui évoqué ci-avant, de transport de matières dangereuses sur la voie ferrée. Cette dernière passe à bonne distance du bourg mais à proximité immédiate de quelques constructions isolées vers la gare.

4. Appréciation des règles du règlement :

Le présent règlement de PLU ne s'oppose pas à ce qu'il soit fait application de l'article R151-21 , 3^{ème} alinéa dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis valant division parcellaire ou autres).

ARTICLE 8 : LEXIQUE

1. Définition de la hauteur

Sauf disposition contraire dans le règlement, la hauteur des constructions est comptée entre le terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse. Cette définition de la hauteur vaut pour toutes les occurrences dans le règlement, en particulier aux articles 3, 4 et 7.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. En ce qui concerne le cas spécifique des acrotères, leur hauteur ne devra pas dépasser 0,60 m à partir du niveau inférieur de la dalle

brute de la terrasse, à défaut de quoi leur hauteur serait comptabilisée dans le calcul de la règle de hauteur maximale de la construction.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Définition de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 3 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires du règlement, l'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ni les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel en tout point, sans qu'aucun élément ne puissent être situé en surplomb du domaine public.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²).

3. Définition de la distance par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Sauf dispositions contraires, n'est pas prise en compte dans le calcul de cette marge toute saillie inférieure ou égale à 0,60 m par rapport au nu du mur de façade (débord de toit, garde-corps, élément technique, modénature de façade...), ainsi que les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...).

Ne sont pas pris en compte non plus dans le calcul de la marge, les terrasses si celle-ci présentent une hauteur inférieure à 60 cm du sol naturel en tout point.

Les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages, installations ou équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (inférieure à 20 m²).

4. Définition de différentes notions utilisées dans le présent règlement

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

ACCES

Élément de desserte d'une unité foncière constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. Un accès peut être un porche ou un portail (on parle alors d'accès charretier).

ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, est considéré comme abri de jardin une construction annexe ne dépassant pas 3.2m de hauteur au faîtage et 12 m² d'emprise au sol, sauf disposition contraire dans le règlement.

BATIMENTS ANNEXES

Constructions répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- non affectées à l'habitation ou à l'activité,
- usage accessoire,
- non contiguë à une construction principale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole, forestière ou ferroviaire ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

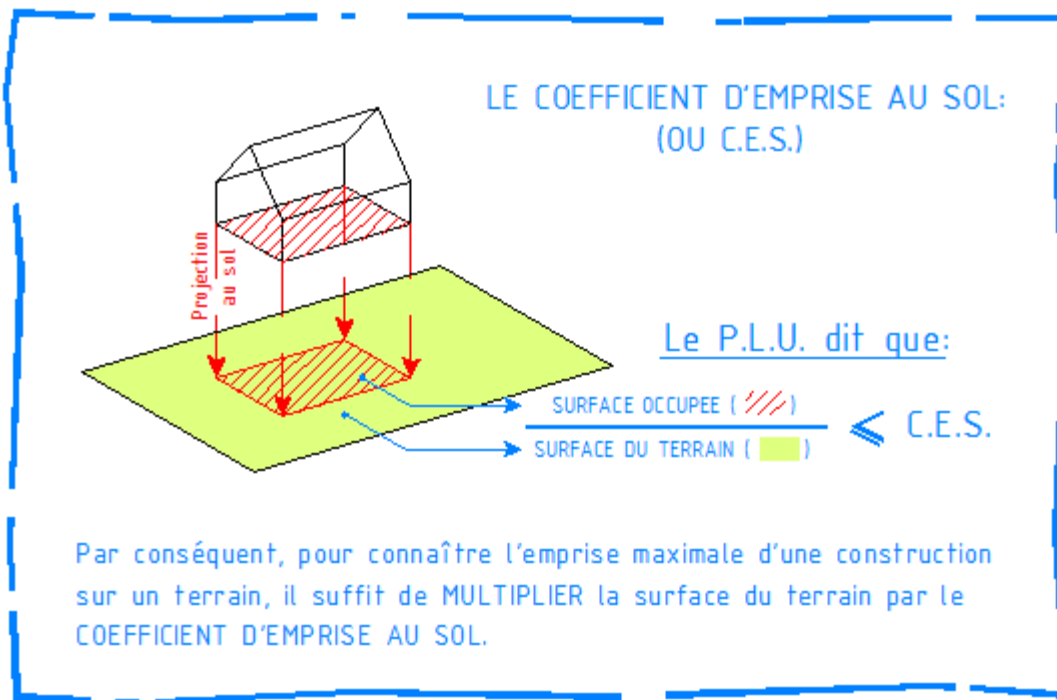
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de

toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Coefficient d'emprise au sol :
$$\frac{\text{Surface occupée}}{\text{Surface du terrain}}$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



COEFFICIENT DE BIOTOPE

Ce coefficient prévu aux articles L151-22 et R151-43, 1° du code de l'Urbanisme, est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

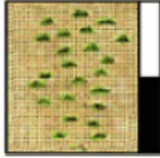
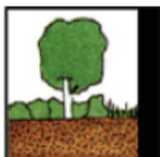
$$\text{coefficient} = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous.

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

**Coefficient valeur écologique
par m² de sorte de surface**
Description des sortes de surface

	Surfaces impermeables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m² en pleine terre : $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m² d'espaces vert sur dalle + 180 m² de surfaces semi ouvertes : $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m² de toitures végétalisées : $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DEFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

EMPLACEMENT RESERVE

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des balcons, loggias, terrasses et débords de toiture.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (hors celles de type ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT INDIVIDUEL

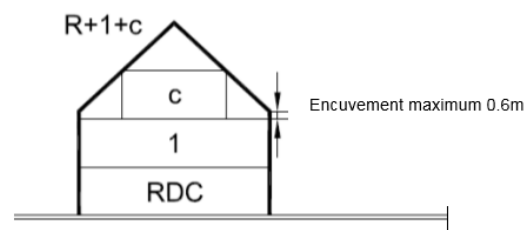
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HABITAT INTERMEDIAIRE

Forme d'habitat de type R+1+C (avec un encuvement maximum de 0.6m)

L'habitat intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il s'apparente à du petit collectif. Il doit permettre, dans des bâtiments de hauteur limitée, de créer des logements avec des entrées indépendantes (maximum deux logements par palier) afin de limiter au maximum les parties communes. Les logements peuvent être superposés, mais ils doivent disposer chacun d'un espace extérieur, soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon spacieux.

On entend par terrasse et balcon spacieux, une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur. L'habitat pavillonnaire groupé est autorisé en habitat intermédiaire.



L'habitat intermédiaire correspond dans le présent PLU à une forme urbaine et non à la notion spécifique du « logement intermédiaire » au sens de l'ordonnance du 20 février 2014.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

LOGEMENTS AIDES

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'État et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- Logements à loyer modéré
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'État au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Logements en accession abordable
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m², sont également comptabilisés dans cette catégorie.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

PISCINE

Une piscine est considérée comme une construction et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Il est précisé qu'elles correspondent à la notion d'annexes du présent règlement.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant travaux, remblai ou déblai. En cas de construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, le sol ou terrain naturel s'entend de celui existant avant l'opération d'aménagement d'ensemble.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés, partiellement ou entièrement, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

STATIONNEMENT

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »
- Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. »
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions contemporaines.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE II – ZONES URBAINES

Article R.151-18 du code de l'urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U.

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

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONE U » SE COMPOSENT COMME SUIVANT :

- Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA et UB :
 - **Zone UA** : zone urbaine à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Elle peut accueillir également des équipements. Elle accueille plusieurs sites d'exploitation agricole.
 - **Zone UB** : zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

CHAPITRE 1 : ZONE UA

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone « UA », dite zone urbaine de centre ancien mixte, est une zone dense à caractère ancien à vocation mixte d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Elle accepte ainsi une pluralité de fonctions (commerces, services, hébergement, restauration...) ainsi que la destination agricole sous conditions.

Cette zone s'applique à l'ancien bourg présentant des caractéristiques parcellaires pour lesquelles une préservation du caractère actuel est recherchée sans figer les possibilités d'évolution. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine de bâti relativement dense, caractéristique des centres anciens.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- L'habitat alternatif.
- Le dépôt de véhicules désaffectés ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricoles, sauf celles admises à l'article UA2.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière, industrielle.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.
- Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- les constructions ou installations agricoles, dans la mesure où elles sont liées à un site d'exploitation agricole préexistant et se situent à proximité immédiate de ce dernier (moins de 50m).

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter :

- soit à l'alignement sur tout ou partie du bâtiment,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

EXCEPTION :

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à la limite séparative,

EXCEPTIONS :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 2 mètres minimum. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UA5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UA6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE UA7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 9 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Pour les constructions nouvelles implantées en façade de rue, et afin de préserver une certaine cohérence du front bâti, celles qui s'adosseront à des constructions existantes pourront déroger à la règle de hauteur du point 1 sans pouvoir dépasser la hauteur maximale de la construction existante à laquelle elle s'adosse.

3. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;

- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UA8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétalisées
- aux constructions agricoles.
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Pour celles situées en limite du domaine public, cette hauteur maximale est réduite à 1,60m. Ces dernières doivent en outre être constituées :

- soit par des murs en pierres, ou maçonnés recouverts d'enduits de teinte similaire à ceux du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- soit par des grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de haies vives, le tout ne devant pas dépasser 2 m.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UA9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
Habitat : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
Bureaux : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UA10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

2. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UA11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UA12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif

d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création d'au plus 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement. Cette obligation pourra également être écartée en cas de situation foncière ou technique irrémédiable ou particulièrement complexe.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée ou de son ampleur, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone « UB » est une zone urbaine à vocation principale d'habitat qui correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Sont notamment interdits dans toute la zone :

- Les installations de camping-caravaning, ainsi que le camping et le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Le dépôt de véhicules ou, l'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'habitat alternatif.
- Les constructions à usage agricole.
- Les occupations et utilisations du sol à vocation forestière ou industrielle.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat :

- Les exhaussements et affouillements de sol (suivis ou non de construction) d'une hauteur inférieure à 1 mètre par rapport au terrain naturel. Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques (à justifier) et à la réalisation de bassins de rétention et des ouvrages d'infrastructure.
- Les constructions à vocation artisanale et commerciale.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les constructions et extensions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

Elles pourront toutefois à titre dérogatoire s'édifier dans le prolongement de bâtiments existants, sur le terrain d'assiette ou immédiatement limitrophe.

De plus, les nouvelles constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 m au droit de l'entrée de garage par rapport à l'alignement, sauf à disposer d'une cour d'évolution permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte. Des dispositions différentes pourront toutefois être admises en cas d'impératif technique ou foncier à justifier.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, ou forte pente), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative,

De plus, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue à l'étage, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3m ($3m \leq d \leq Hb$). L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si la vue créée donne sur une propriété riveraine construite ou constructible dans une vocation d'habitat.

Dans le cas de terrasses accessibles ou de balcons, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 m ($3\text{ m} \leq d \leq 2\text{ Hp}$).

Il convient d'entendre par "terrasse accessible", non pas une accessibilité technique nécessitée pour une raison d'entretien, mais une accessibilité de "lieu de vie", même occasionnel. L'objectif étant de préserver les habitants des vues plongeantes des riverains, cette disposition ne s'applique que si le balcon ou la toiture-terrasse crée une vue sur la propriété riveraine et uniquement si la limite séparative donne sur un espace construit ou constructible dans une destination d'habitat.

EXCEPTION :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables pourront s'implanter dans la marge de recul.
- pour celles qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent le recul de la construction existante.

Les bassins de piscines creusées devront être implantés à 2 mètres minimum. Cette distance se mesure par rapport au bord intérieur du bassin de la piscine.

Les abris de jardin peuvent s'implanter librement.

ARTICLE UB5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE UB6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE UB7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales. Toutefois, par exception à cette définition, dans le cas d'une construction réalisée dans l'emprise d'une opération d'aménagement d'ensemble, en tout point de la sablière ou du niveau inférieur de la dalle brute de la terrasse, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte véhicule de la construction.

- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

PRINCIPE :

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. Sauf en cas d'accord ou d'autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,50 m de hauteur mesurée à l'aplomb de la limite. Cette hauteur se mesure à l'aplomb de la limite comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du fond de trottoir ou de l'accotement le plus proche. Dans le cas où un terrain est riverain de plusieurs emprises publiques, l'emprise qui sert de référence est celle de la voie de desserte véhicule de la construction.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement de la voie de circulation publique, la hauteur se mesure à partir du niveau du terrain voisin.

3. Par ailleurs, si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin ou à un mur de clôture, la hauteur pourra alors atteindre celle du bâtiment ou du mur existant.

4. Les dispositions des points 1 et 2 ne s'appliquent pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UB8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

GENERALITES :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de

façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti. Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétalisées,
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Pour les bâtiments à vocation principale d'habitat et leurs extensions, les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la surface totale d'emprise au sol du bâtiment (extension incluse).

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments d'entrepôt et pour les annexes.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Pour celles situées en limite du domaine public, cette hauteur maximale est réduite à 1,60m. Ces dernières doivent en outre être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- soit par des murettes d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmontées d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la petite faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE UB9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

A) STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Il sera exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher destinée à l'habitat, sachant que toute tranche commencée compte comme une tranche complète et qu'il ne pourra pas être imposé plus de 3 places de stationnement par logement.

Pour toutes les autres constructions ou extension ayant une destination autre que l'habitat : le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,5 m

B) STATIONNEMENT DES VELOS

Champ d'application :

Ce B) concerne :

- les constructions et installations nouvelles ;
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Modalités

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

- le stationnement est organisé sous la forme de local, d'emplacement clos et couvert ou sur un emplacement de plain-pied équipé de dispositifs assurant un stationnement sécurisé ;
- le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

Normes de stationnement

Destination et constructions visées	Normes minimales
Habitat : pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	A partir de 50 m ² de SDP 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SDP
Bureaux : pour les bâtiments à usage principal de bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés	À partir de 100 m ² de SDP : 2 places par tranche entamée de 50 m ² de SDP

ARTICLE UB10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes au moins par tranche de 100m² de surface. Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

2. Coefficient de biotope

Un coefficient de biotope minimal de 0,30 devra être respecté pour toute nouvelle construction, dont la moitié au moins devra être assurée par des surfaces d'espaces verts en pleine terre (Se référer à l'article 8 du lexique, titre I du présent règlement).

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise,
- aux parcelles dont la taille est inférieure ou égale à 200m² ;
- à l'extension modérée ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont la configuration initiale ne respecte pas les règles du présent article, sous réserve que le coefficient de biotope existant avant aménagement ne soit pas diminué ;
- pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, les débords peuvent être autorisés dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques du bâtiment, sans être soumis au calcul du coefficient de biotope.

3. Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UB11 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE UB12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un

assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Pour les constructions à destination d'habitat, les eaux pluviales propres telles que celles résultant des eaux de toiture seront recueillies et réutilisées au moins partiellement par le biais d'un dispositif de rétention d'au moins 1 mètre cube par tranche de 50 m² de surface de plancher créée à vocation d'habitat, toute tranche commencée comptant pour une tranche complète. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la création d'au plus 50 m² de surface de plancher affectée à l'habitat, ni au-delà lorsqu'il s'agit d'une extension de construction d'habitation existante n'aboutissant pas à la création d'un nouveau logement.

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDIFFUSION

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

5 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée ou de son ampleur, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

La seule zone à urbaniser du PLU de Lantenay est la zone **2AU** dans une vocation principale future d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLU. et lorsque les capacités des équipements publics nécessaires à son développement, notamment en matière de ressource en eau potable, seront suffisants.

CHAPITRE 1 : ZONE 2AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone 2AU est une zone encore naturelle non équipée destinée à une urbanisation future d'habitat à moyen ou long terme.

Les constructions n'y sont pas autorisées afin de ne pas compromettre la cohérence d'un aménagement futur d'ensemble.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seuls admis les constructions aménagements et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol) dans la mesure où :

- ils n'entraînent pas de danger en termes de sécurité et de salubrité publique, d'inconvénients ou de nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugées incompatibles avec l'habitat.
- Ils ne compromettent pas la faisabilité technique et urbanistique d'un futur quartier d'habitat sur la zone et dans son prolongement.

Les exhaussements et affouillements de sol sont également admis. S'ils ne sont pas liés à une construction ou installation autorisée dans la zone, ils sont limités à une hauteur inférieure à 0,40 mètres par rapport au terrain naturel.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations pourront s'implanter librement sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité future de la zone 2AU sur la rue de Fleurey dans sa vocation de futur quartier d'habitat.

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites, tout en privilégiant au mieux l'ensoleillement.

ARTICLE 2AU6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol pour cette zone.

ARTICLE 2AU7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m.

ARTICLE 2AU8 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU9 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE 2AU11 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

ARTICLE 2AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour cette zone.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'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 ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Article L.151-12 du Code de l'Urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Des constructions ;

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

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

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, 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. »*

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

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

Sont compris dans la zone A :

- le secteur particulier **Ap** inconstructible en raison de la protection du paysage ou pour des motifs de protection paysagère ou de mise en valeur du patrimoine bâti.
- le secteur constructible **Ac**, permettant la construction d'une habitation si elle est liée à l'activité agricole. Il correspond à l'actuel site d'exploitation des Champs Rouges.

De plus, la zone agricole accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf les nouvelles constructions d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole et être situés à proximité immédiate des bâtiments agricoles (moins de 50 mètres).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt

- collectif compatibles avec la protection des terres agricoles.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone ou immédiatement limitrophes ;
 - Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - Les extensions d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs annexes. La surface maximale d'extension autorisée pour le bâtiment principal d'habitation repéré, est de 40 m² par rapport à la situation du dit bâtiment à la date d'approbation de la procédure de révision générale du POS valant élaboration du PLU. La surface totale après extension et/ou annexes, ne devra pas dépasser 120 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Les changements de destination et le confortement des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme, sont admis du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer de surface de plancher affectée à la destination « d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » du 5° de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Sont également admises en secteur **Ac**, les constructions et installations nouvelles à vocation d'habitation d'habitat (et leur annexes), si elles sont nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 120 m² de surface de plancher affectée à l'habitat (y compris annexes éventuelles) pour l'ensemble du secteur Ac.

Toutefois dans le secteur Ap, toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'exploitation agricole et qu'elles respectent le caractère du site.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

EXCEPTION :

- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- En limite séparative
- Ou en respectant une marge de recul d'au moins 3 m

EXCEPTION :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A6 - EMPRISE AU SOL

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, doivent être réalisées à l'intérieur de la zone d'implantation figurant au document graphique.

ARTICLE A7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m. Cette hauteur passe à 12 m pour les constructions agricoles. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE A8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de

par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Pour celles situées en limite du domaine public, cette hauteur maximale est réduite à 1,60m. Ces dernières doivent en outre être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- soit par des murettes d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmontées d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

DIVERS :

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être visibles le moins possible des voies de desserte.

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE A9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE A10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE A11 - ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE A12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie

imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

4 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée ou de son ampleur, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces 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'espace naturel, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de protection stricte mais qui admet toutefois sous condition une certaine évolution des constructions existantes.

Elle comporte un secteur Nc : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées relatif à l'activité cynégétique.

De plus, la zone naturelle accueille des constructions repérées sur le document graphique en tant qu'habitations existantes et/ou comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre des articles L.151-12 et L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme.

SECTION I – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis au sein de l'ensemble de la zone :

- a) Les constructions, ouvrages, installations techniques, aménagements, dépôts ou travaux divers des équipements publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la protection des terres naturelles.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération ou destination autorisée dans la zone.
- c) Les nouvelles constructions d'habitation sont interdites. Toutefois sont autorisées les

extensions d'habitation existantes repérées au document graphique au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, ainsi que leurs annexes. La surface maximale d'extension autorisée pour le bâtiment principal d'habitation repéré, est de 40 m² par rapport à la situation du dit bâtiment à la date d'approbation de la procédure de révision générale du POS valant élaboration du PLU. La surface totale après extension et/ou annexes, ne devra pas dépasser 120 m² de surface de plancher par construction principale d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- d) Les changements de destination et le confortement des constructions repérées au document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme, sont admis du moment qu'ils n'aboutissent pas à créer de surface de plancher affectée à la destination « d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » du 5° de l'article R121-28 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nc : Sont également autorisées, sous réserve qu'elles respectent le caractère du site, les constructions, installations ou extensions à destination de l'activité cynégétique, dans la limite de 40 m² de surface de plancher pour chacun des deux secteurs identifiés au document graphique.

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement. Toutefois, en secteur Nc, ce recul est ramené à au moins 2 m par rapport à l'alignement.

EXCEPTION :

- Dans le cas de circonstances particulières (virage accentué, croisement de voies, forte pente, ou pour des motifs de recherche du meilleur ensoleillement), un recul différent du principe ci-dessus sera admis, ou pourra être imposé pour des motifs de sécurité.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PRINCIPE :

Les nouvelles constructions ou extensions devront s'implanter :

- En limite séparative
- Ou en respectant une marge de recul d'au moins 3 m. Ce recul est réduit à 2m en secteur Nc.

EXCEPTION :

- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou de services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas le recul imposé par rapport aux limites séparatives, les extensions sont admises si elles respectent au maximum le recul de la construction existante.

ARTICLE N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N6 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPE :

La hauteur se mesure conformément à la définition présente dans l'article 8 du Titre I du présent règlement relatif aux dispositions générales.

1. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 7 m, ramenée à 3 m en secteur Nc. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension, la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant.

2. L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas :

- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ; dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- à l'extension, la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE N8 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES :

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

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel et d'assurer leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (points de vente, enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère du paysage et de l'environnement.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale du bâtiment, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

TOITURES :

Formes de toiture

Les dispositions suivantes sur la forme de toiture ne s'appliquent pas :

- aux extensions modérées (moins de 12 m² d'emprise au sol) de constructions principales.
- aux toitures végétalisées
- aux constructions agricoles
- et aux constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et d'une hauteur hors tout inférieure à 3,20 m.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants minimum, d'une pente variant de 35° à 50°.

Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

Matériaux de couverture

Les matériaux de toiture doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

MATERIAUX ET COULEURS :

Une certaine homogénéité sera recherchée dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.

Les façades d'habitation doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur, ou de tons fortement colorés ou trop clairs ne s'intégrant pas dans le site, est interdit, sauf sur des surfaces restreintes pour souligner un élément architectural particulier.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,

Toutefois, des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes.

CLOTURES :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature du sol (topographie) ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres. Pour celles situées en limite du domaine public, cette hauteur maximale est réduite à 1,60m. Ces dernières doivent en outre être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou grillages doublés ou non de haies vives,
- soit par des murettes d'une hauteur maximum de 0.60 m, surmontées d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

Pour le calcul de la hauteur, les murs de soutènement techniquement nécessaires à la tenue du sol naturel ne sont pas compris dans la hauteur des clôtures.

Les piliers de portail ou de portillon ne sont pas soumis à la restriction de la hauteur des clôtures.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposée ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie,

de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Les clôtures devront présenter une certaine perméabilité hydraulique soit par leur nature soit par l'insertion de dispositifs d'écoulements ponctuels (petits orifices par exemple). Elles devront également présenter une perméabilité à la faune, sauf dans le cas où la clôture a pour fonction d'assurer la sécurité des biens, des personnes ou des animaux domestiques (clôture des propriétés bâties notamment).

DIVERS :

D'une manière générale, les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé.

Des dispositions différentes pourront également être admises, lorsque l'économie du projet le justifie, pour des équipements publics ou d'intérêt collectif de faible emprise (moins de 20 m² d'emprise au sol).

ARTICLE N9 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Le nombre de place de stationnement sera estimé en fonction de la nature de la construction et devra répondre aux besoins engendrés.

ARTICLE N10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions et installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.

Les espaces libres doivent être entretenus et les plantations seront de préférences d'essences locales.

Les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

Des dispositions particulières s'imposent pour le parc du Château repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, conformément à la fiche annexée au présent règlement.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE N11 - ACCES ET VOIRIE

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, conforme à l'alinéa précédent, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

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

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie.

2 - VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie et déneigement).

ARTICLE N12 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règlements sanitaires en vigueur. Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel pourra être exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif

d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, éventuellement après recueil et réutilisation.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire.

Toutefois, en cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé si nécessaire avant rejet dans le milieu naturel.

Les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et épurer les eaux pluviales souillées (par exemple les eaux ayant ruisselé sur des surfaces de circulation ou de stationnement de véhicules motorisés), avant tout rejet dans le milieu ou le réseau dès que la superficie imperméabilisée dont elles sont issues atteint 100m² d'un seul tenant.

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire d'autoroute.

4 - DIVERS

Pour l'application des dispositions du présent article, si compte tenu de la destination de la construction projetée ou de son ampleur, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier à l'insuffisance des réseaux.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ANNEXE : FICHE D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

FICHE UNIQUE

➤ Repérage du parc (cadastre –adresse) :

Parc d'agrément attenant au Château de Lantenay, au nord du Chemin rural n°9 et du chemin dit du Colombier

Parcelles cadastrées AD11, 12, 13, 14, 15, 18,19,21,22 etc., (confère repérage sur le document graphique de zonage).

➤ Identification du propriétaire de l'architecte (éventuellement)

Confère descriptif ci-après.

➤ Intérêt

- ☐ architectural ou pittoresque
- ☒ historique
- ☒ Paysager
- ☐ urbanistique

➤ Descriptif sommaire :

Parc du château de Lantenay.

Le château de Lantenay dont la construction a débuté vers 1655 sur des terrains acquis par Jean Bouhier, conseiller au parlement de Bourgogne qui avait renoncé à donner vie au vieux château des XII - XV siècle, situé au sommet de la colline et dont subsiste la chapelle Notre-Dame la Noire.

La construction du château fut achevée par le petit fils de Jean Bouhier mais il y eu encore des modifications au début du XVIII siècle pour aménager un nymphée au centre d'un grand mur de 45 mètres de long sur 6,4 mètres de hauteur qui jouxte la façade et limite la cour au midi. Ce mur soutient une terrasse à balustres

Antoine Bouhier fit aménager des jardins à la française tout autour du château. Ils ont disparu aujourd'hui ayant été négligés par les occupants du château après le départ des Bouhier en 1793. Le château fut alors vendu comme bien national. Une restauration complète est intervenue dès 1893,(date à laquelle Mr Marius Duché devint propriétaire) ce qui a modifié considérablement la distribution et la décoration des pièces. Elle a été réalisée par l'architecte Javelle pour Maruis Duché, industriel et homme d'affaire. Il est probable que le parc a été modifié et replanté en 1900.

Le château est formé de deux bâtiments en L. Le corps de logis principal, a un étage de soubassement,

un rez-de-chaussée, un étage carré et un étage de comble. Il est flanqué à ses deux extrémités nord et sud de deux grands pavillons à deux étages carrés chacun abritant un très bel escalier de pierre classé par les Monuments Historiques.

Le pavillon Nord abrite un escalier tournant à une seule volée reposant sur une voûte en demi-berceau dont la stéréométrie est tout à fait exceptionnelle en Bourgogne .Il appartient vraisemblablement à la première campagne de travaux et est demeuré inachevé.

Dans l'aile Sud se trouve un escalier en équerre que prolonge un escalier à vis reposant sur une trompe. Au XX^e siècle a été aménagé dans le corps central un escalier en chêne à deux volées droites (première volée centrale, seconde volée double à montées parallèles) dont le palier du 1^{er} étage est ornés de peintures d'inspiration médiévale. Dans la cour intérieure, à gauche de l'entrée principale et jouxtant l'aile Nord, se trouve un NYMPHÉE .

Restauré une première fois au début du XIX^e siècle, il devenait urgent de le remettre en état. Ces travaux longs et méticuleux se sont terminés au printemps 1998.

➔ Justification de l'intérêt :

Intérêt historique, paysager architectural, et pittoresque.

➔ Devenir possible :

Conserver les caractéristiques principales paysagères du parc telles que son caractère clos, les principales plantations et circulations, sans toutefois empêcher des évolutions utiles à la fonctionnalité du site en matière d'habitat et d'événementiel notamment.



