

Département de la Côte d'Or

Commune de Marcilly-sur-Tille

**PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision – Approbation**

5- Règlement

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

Déposé le : 25 AVR. 2018



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

Le 18 AVRIL 2018

Le Maire

J. LAVÈVRE



Approuvé le 18.04.2018

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 - ZONE UA	7
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	7
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	8
III-Equipements et réseaux	14
CHAPITRE 2 - Zone UB	17
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	18
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
III-Equipements et réseaux	25
CHAPITRE 3 - Zone UX	28
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	28
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
III-Equipements et réseaux	34
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AMENAGER.....	37
CHAPITRE 1 - Zone 1AU	37
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	38
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
III-Equipements et réseaux	45
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	47
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	47
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	49
III-Equipements et réseaux	54
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES... 	57
I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	58
II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
III-Equipements et réseaux	62
Lexique	65

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Marcilly-sur-Tille.

Article 2 – ARTICULATION DES REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

Article R111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 du code de l'Urbanisme : les sites et les vestiges archéologique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-26 du code de l'Urbanisme : le respect de l'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R111-27 du code de l'Urbanisme : qualité d'aspect des constructions nouvelles et leur intégration dans le paysage

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

2 - L'article R. 111-25 du Code de l'Urbanisme reste applicable nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le stationnement :

« Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

4 - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,

- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement (dans le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé) cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

Article 3 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La carte des sites archéologiques de Marcilly-sur-Tille, communiquée par le service régional de l'archéologie, recense 8 sites archéologiques sur le territoire communal (Cf. carte dans le rapport de présentation).

En application des articles L.531-14 et R.531-18 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 constructions 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 » (art.1).

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. »

Article 4 - LES PERIMETRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les zones inondables

La commune de Marcilly-sur-Tille est concernée par le risque inondation, défini par l'atlas des zones inondables (AZI) de la Tille, réalisé par Sogreah en 2009 pour une crue d'occurrence centennale, concernant le lit majeur de l'Ignon et par la carte des crues de 1955-1965 aux abords du ruisseau de la Venarde.

Le risque inondation est symbolisé sur le plan de zonage par une trame spécifique. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le présent règlement.

Les zones de remontées de nappe

Deux secteurs du territoire communal sont soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions devront prendre en compte les recommandations définies sur le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) et devront respecter les prescriptions règlementaires définies dans le présent règlement.

Le risque de remontée de nappe est symbolisé sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Les zones dont la nappe phréatique est peu profonde

La nappe phréatique est peu profonde sur deux secteurs du territoire communal. Le niveau de la nappe ne permet pas la réalisation de constructions enterrées. Ces secteurs, dans lesquelles les caves et les sous-sols sont interdits, est symbolisé sur le plan de zonage par une trame spécifique. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le présent règlement.

Les zones humides

Plusieurs zones humides sont présentes sur la commune de Marcilly-sur-Tille. Elles sont en lien direct avec ses caractéristiques hydrologiques et le lit majeur inondable de l'Ignon et du ruisseau de Venarde. Leur périmètre est défini par la base de données zones humides déterminé par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Le SDAGE, **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**, du bassin Rhône-Méditerranée demande de compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite, seulement après avoir cherché à éviter, puis à réduire tout impact.

La disposition 6B-04 du SDAGE précise les critères de définition des mesures compensatoires :

- une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet. En cohérence avec la disposition 2-01, cette compensation doit être recherchée en priorité sur le site impacté ou à proximité de celui-ci. Lorsque cela n'est pas possible, pour des raisons techniques ou de coûts disproportionnés, cette compensation doit être réalisée préférentiellement dans le même [sous bassin](#) ou, à défaut, dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même [hydro-écorégion de niveau 1](#).

- une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées, situées prioritairement dans le même sous bassin ou dans un sous bassin adjacent et dans la limite de la même [hydro-écorégion de niveau 1](#).

Les zones humides sont symbolisées sur le plan de zonage par une trame spécifique. Des prescriptions règlementaires sont définies dans le présent règlement.

Le captage d'eau potable

La commune de Marcilly-sur-Tille comprend sur son territoire un captage d'eau potable, le captage du Puits de Marcilly, situé au bord de l'ignon à l'est du bourg. Ce captage est protégé par des périmètres de protections délimités et réglementés par l'arrêté préfectoral du 11-08-1978, joint en annexe du dossier de PLU.

Droit de préemption urbain

Le Droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

Article 5- CHAMPS D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Adaptations mineures (article L.152-3 du Code de l'urbanisme) :

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Autres dérogations autorisées au plan local d'urbanisme

Article L152-4 du code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L152-5 du code de l'Urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ; b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article [L. 621-30](#) du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article [L. 631-1](#) dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article [L. 151-19](#) du présent code. »

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-2, L.421-4, L.421-6 et R.421-9 à 12 et R 421-17 à 25 du Code de l'urbanisme dont notamment les affouillements et exhaussements du sol sous certaines conditions (voir R 421-23 f).
- l'édification des clôtures, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- conformément à l'article R.421-27, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;

Article 6- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier.

Les plans comportent aussi des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 2 repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone agglomérée dense correspondant au centre-bourg ancien de Marcilly-sur-Tille.
- La zone UB, zone de densité moyenne correspondant aux zones d'extension récentes de l'habitat de Marcilly-sur-Tille.
- La zone UX, zone réservée aux activités économiques et ferroviaires, qui comprend un secteur UXh, correspondant au parc d'activités du Seuil de Bourgogne - Champs Blancs.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone 1AU, zone à urbaniser constructible, qui comprend 5 secteurs :
- Le secteur 1AUa, correspondant à l'écoquartier AMI
- Le secteur 1AUb, correspondant au secteur des Craies,
- Le secteur 1AUc, correspondant au parc du Moulin,
- Le secteur 1AUd, correspondant au secteur rue du Lac,

→ Le secteur 1AUe, correspondant au secteur chemin de Corberon.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4 repérés au plan par les indices correspondants sont :

→ la zone A, zone agricole

→ un secteur Ae réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui correspond à la salle polyvalente et au poste de transformation électrique des Petits Ormeaux

→ un secteur inconstructible An.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 5 repérés au plan par les indices correspondants sont :

→ la zone N, zone naturelle protégée.

→ un secteur Nh correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles naturelles.

→ deux secteurs destinés à recevoir des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs :

- le secteur Nl₁, qui correspond au projet de pôle d'espaces publics à proximité du pôle scolaire,

- le secteur Nl₂, qui correspond au terrain du tir à l'arc,

→ un secteur Ns correspondant au Mont de Marcilly.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Cette zone est une zone agglomérée dense correspondant au centre-bourg ancien de Marcilly-sur-Tille.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

La zone est faiblement affectée par le risque inondation défini par l'atlas des zones inondables de la Tille, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone comprend des secteurs dans lesquels la nappe phréatique est peu profonde, qui sont matérialisés sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par des zones humides à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Rappels

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application des articles des articles L.151-19, L151-23 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, hormis les constructions ou installations dispensées de permis ou soumise à déclaration préalable.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles nouvelles,
- les entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,

- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable, seuls sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes et cela sans augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.

Dans les secteurs concernés par un faible niveau de la nappe phréatique, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une partie au moins de la construction principale ou d'une annexe (façade ou pignon) sera implantée à l'alignement.

Les autres constructions doivent être implantées :

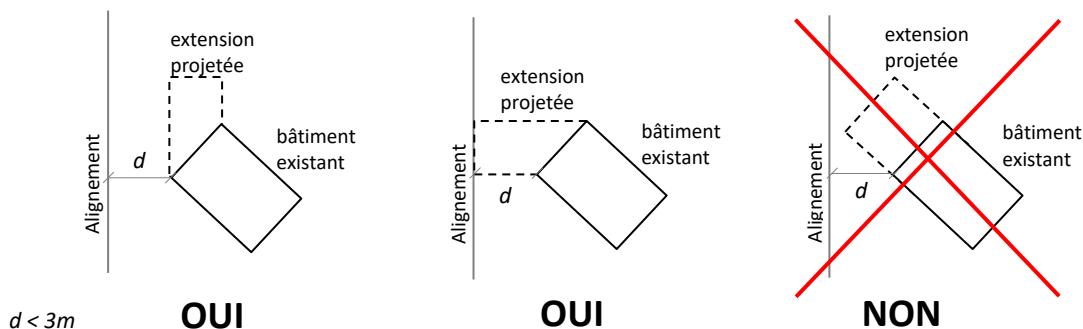
- soit à l'alignement de la voie,
- soit en respectant le même recul que celui d'un bâtiment voisin existant,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la

construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. La largeur maximale de la saillie sur le domaine public est fixée à 20 cm.

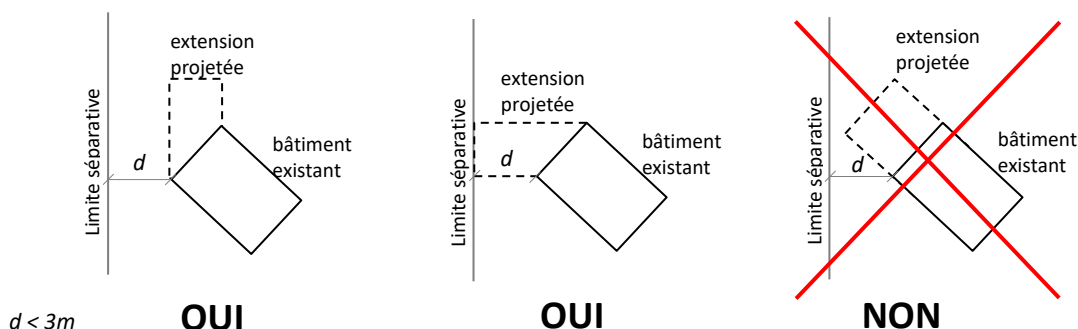
3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul minimum de 3 m.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions.

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

Non réglementé.

3.4- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.5- Hauteur maximum des constructions

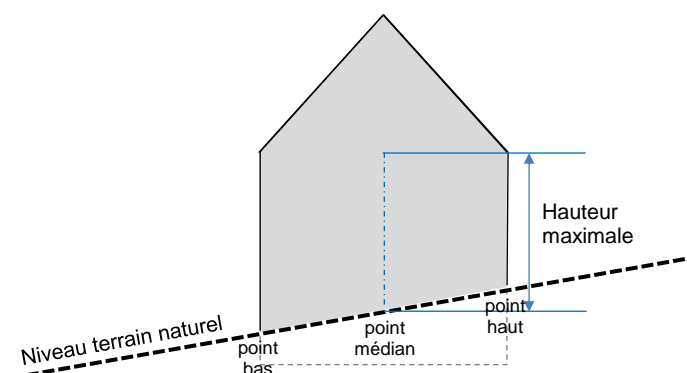
La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant,
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.



Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), qui pourra définir des prescriptions autres que celles définies ci-après.

1- Généralités

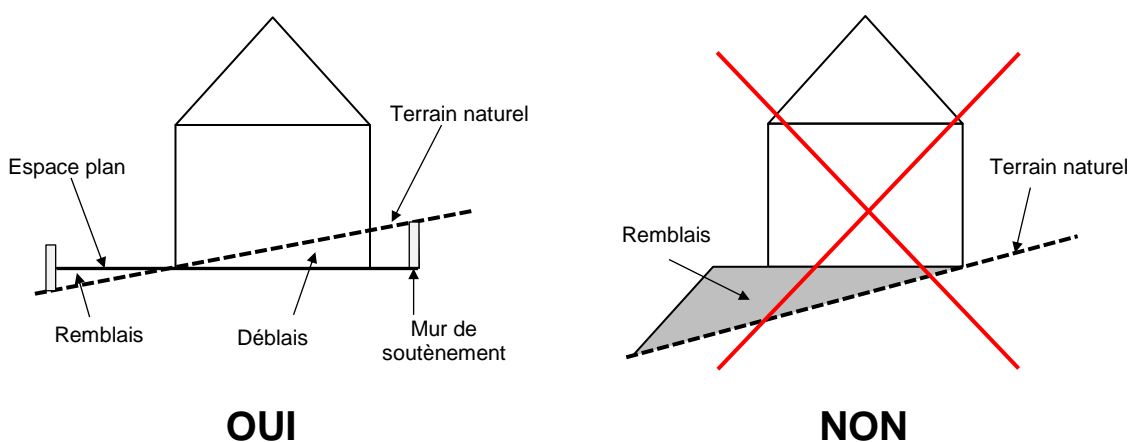
1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

2- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



3- Toitures

3.1 - Formes de toitures

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes :

- accolés au bâtiment principal,
- ou accolés à un mur de clôture, à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas 4.00 mètres au faitage du toit.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des toitures terrasses végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

Les capteurs solaires en toiture devront avoir la même inclinaison que la toiture. Pour les constructions neuves, ils seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles.

3.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de couverture auront l'aspect d'ardoises, de zinc ou de tuiles dont les teintes devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé, rouge-brun ou brun clair, ou de teinte gris foncé.

Les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes sont autorisés.

4- Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Les enduits extérieurs ou parements de façade doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Les enduits blancs, gris-ciment, ou de couleur vive sont interdits.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou dans des tons en harmonie avec la façade. Les couleurs vives sont interdites.

Une exception à la couleur des enduits ou menuiseries est cependant admise pour les commerces ou les bâtiments d'activités, sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit ou s'ils sont soumis à une charte particulière.

Les volets roulants sont autorisés. La teinte sera neutre. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur, y compris sur des constructions existantes.

5- Clôtures

Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non d'une haie paysagère panachée (voir description ci-dessous), d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes, d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

La hauteur des clôtures sur alignement est limitée à 1,60 m, y compris la hauteur des haies qui doivent être régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur totale de 2,00 m, doublés ou non d'une haie paysagère (voir description ci-dessous), régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 2,00 m,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales, pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 2,00 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs. Leur localisation devra être prévue afin de limiter les nuisances sonores par rapport aux riverains.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

7- Règles alternatives

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale :
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m².

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

4.3- Patrimoine bâti à protéger

Les trois colombiers situés au centre-bourg sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

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

5.1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

Pour les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places, des arbres de hautes tiges (existants ou à planter) devront ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, seront exigés.

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

Article 6 - Stationnement

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

Dans le cadre de la création de logement(s) (construction neuve, réhabilitation, changement de destination...), il est exigé au minimum 1 place par logement sur le terrain de l'opération.

Dans le cadre des autres destinations autorisées dans la zone, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins propres de la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...) et devra être justifié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

5-4 Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés

Pour les constructions visées ci-après, un local spécifique doit être aménagé pour stationner les deux roues, selon les normes minimales suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie de 0,75 m² par logement (pour les logements jusqu'à deux pièces principales), et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

- Pour les autres constructions autre qu'habitation, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

III- Equipements et réseaux

Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories (y compris les véhicules de secours, largeur minimale de 3m).

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 8 -Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : se référer notamment aux règlements du service de l'eau et du service de l'assainissement avec leurs prescriptions techniques ainsi qu'aux modalités d'abonnements (contrats).

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et doit être équipée, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie

(stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

8.5- Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

CHAPITRE 2 - Zone UB

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte un secteur UBa, lié à des conditions particulières de hauteurs des constructions.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

La zone est faiblement affectée par le risque inondation défini par l'atlas des zones inondables de la Tille, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est faiblement affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

La zone comprend des secteurs dans lesquels la nappe phréatique est peu profonde, qui sont matérialisés sur le plan de zonage.

La zone est affectée par des zones humides à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La zone est également faiblement affectée par le risque de glissement de terrain d'intensité moyenne défini par l'atlas "mouvement de terrain" établi par le CEREMA.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Rappels

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application des articles L.151-19, L151-23 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, hormis les constructions ou installations dispensées de permis ou soumise à déclaration préalable.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles et forestières,
- le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- es terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions de toute destination ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable, seuls sont autorisés :

- les extensions des constructions existantes et cela sans augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Les bâtiments à construire devront être réalisés sur vide-sanitaire. Les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par un faible niveau de la nappe phréatique, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

Dans le secteur concerné par le risque de glissement de terrain, il est fortement recommandé de faire réaliser une étude géotechnique avant tout projet de construction.

Article 2 -Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 -Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

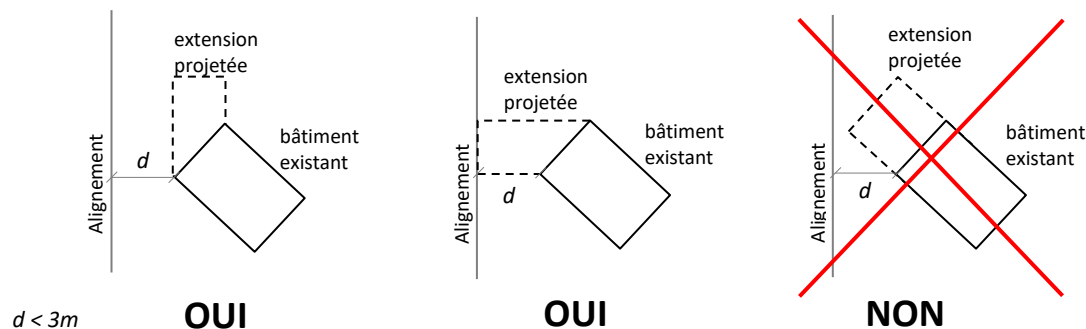
- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m, ce minimum étant porté à 6 m au droit des accès de garages.

Toutefois :

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



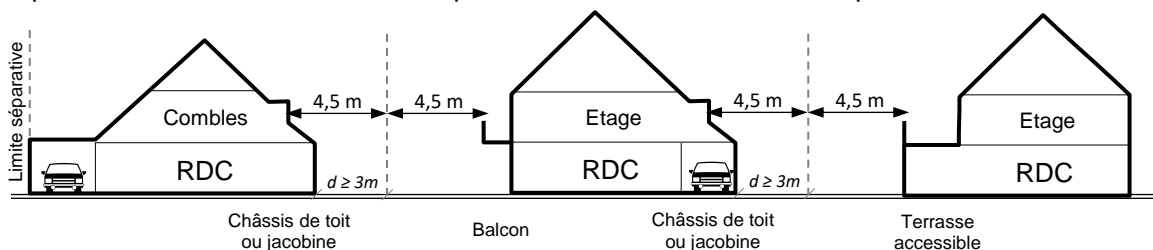
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. La largeur maximale de la saillie sur le domaine public est fixée à 20 cm.

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2 - Les constructions doivent être édifiées :

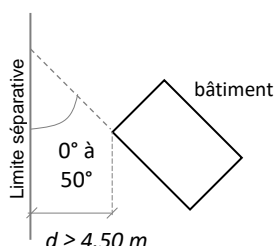
- soit en limite séparative,
- soit en recul minimum de 3 m.

Dans le cas de réalisation à l'étage de baies (ouvertures avec vue), y compris en toiture, ou de terrasses accessibles ou balcons, une distance d'éloignement d'un minimum de 4,5 mètres entre tout point dudit élément et la limite séparative riveraine devra être respectée.

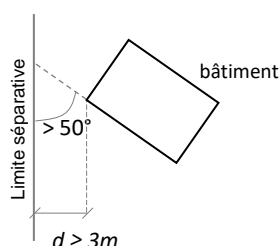


Cet article s'applique lorsque les baies, balcons ou terrasses accessibles sont sur des façades du bâtiment parallèle à la limite riveraine ou formant un angle compris entre 0° et 50°.

Application de la règle sur les baies

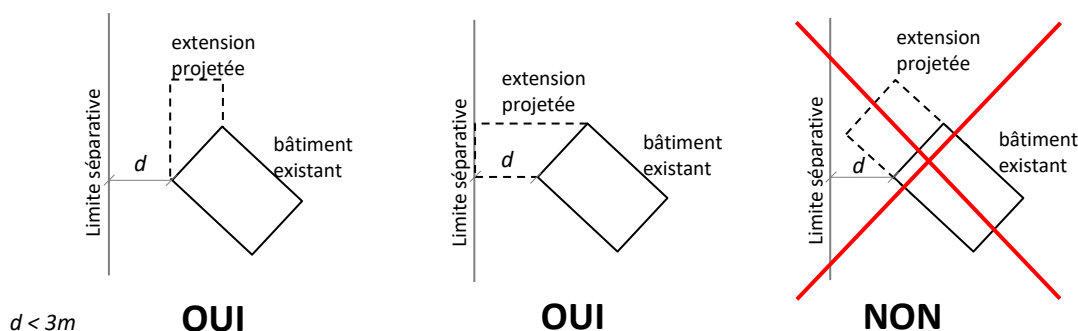


Non application de la règle sur les baies



Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;

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

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

3.4- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.5- Hauteur maximum des constructions

1 - En zone UB, à l'exception du secteur UBc, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

2 - En secteur UBa : la hauteur est mesurée en tout point de la construction. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère.

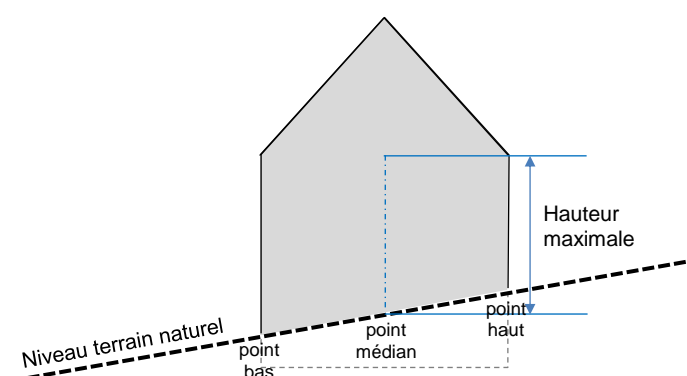
3- Dans toute la zone UB :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant,
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.



Article 4 -Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), qui pourra définir des prescriptions autres que celles définies ci-après.

1- Généralités

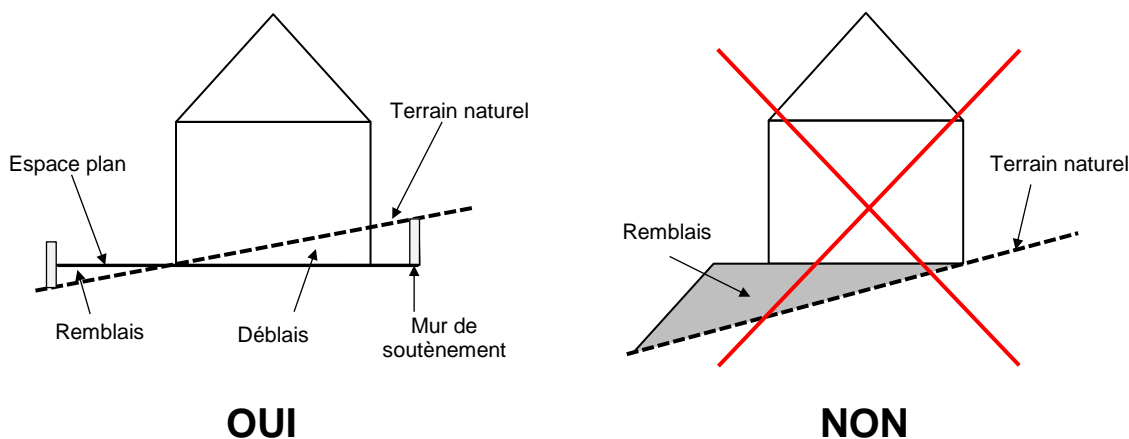
1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

2- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



3- Toitures

3.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente. Seules sont autorisées les toitures terrasses dans une limite de 20 % de la couverture du bâtiment principal et les toitures terrasses végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes :

- accolés au bâtiment principal,
- ou accolés à un mur de clôture, à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas 4.00 mètres au faitage du toit.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

Les panneaux solaires seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles. Les panneaux solaires pourront être implantés en saillie des toitures terrasses végétalisées. Pour les constructions existantes, les ouvertures intégrées à la pente du toit ou les panneaux solaires devront présenter une saillie limitée.

3.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de couverture auront l'aspect d'ardoises, de zinc ou de tuiles dont les teintes devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé, rouge-brun ou brun clair, ou de teinte gris foncé.

Les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes sont autorisés.

4- Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Les enduits extérieurs ou parements de façade doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Les enduits blancs, gris-ciment, ou de couleur vive sont interdits.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou dans des tons en harmonie avec la façade. Les couleurs vives sont interdites.

Une exception à la couleur des enduits ou menuiseries est cependant admise pour les commerces ou les bâtiments d'activités, sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit ou s'ils sont soumis à une charte particulière.

Les volets roulants sont autorisés. La teinte sera neutre. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur, y compris sur des constructions existantes.

5- Clôtures

Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non d'une haie paysagère panachée (voir description ci-dessous), d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes, d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

La hauteur des clôtures sur alignement est limitée à 1,60 m, y compris la hauteur des haies qui doivent être régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur totale de 2,00 m, doublés ou non d'une haie paysagère (voir description ci-dessous), régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 2,00 m,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales, pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 2,00 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs. Leur localisation devra être prévue afin de limiter les nuisances sonores par rapport aux riverains.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

7- Règles alternatives

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles :

- lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.
- pour autoriser des projets de construction témoignant d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale :
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

4.3- Patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

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

5.1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

Pour les aires de stationnement à l'air libre de plus de 10 places, des arbres de hautes tiges (existants ou à planter) devront ombrager au mieux les places de stationnement.

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, seront exigés.

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

Article 6 - Stationnement

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

Dans le cadre de la création de logement(s) (construction neuve, réhabilitation, changement de destination...), il est exigé au minimum 1 place par logement de type T1 ou T2, et 2 places par logement de type T3 ou plus.

Dans le cadre des autres destinations autorisées dans la zone, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins propres de la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...) et devra être justifié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

III- Equipements et réseaux

Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories (y compris les véhicules de secours, largeur minimale de 3m).

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 8 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : se référer notamment aux règlements du service de l'eau et du service de l'assainissement avec leurs prescriptions techniques ainsi qu'aux modalités d'abonnements (contrats).

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et doit être équipée, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

8.5- Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

CHAPITRE 3 - Zone UX

Cette zone est affectée aux activités économiques et ferroviaires.

Elle comporte un secteur UXh, à destination artisanale, commerciale et de bureaux.

La zone est faiblement affectée par le risque inondation défini par l'atlas des zones inondables de la Tille, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par des zones humides à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application des articles L.151-19, L151-23 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, hormis les constructions ou installations dispensées de permis ou soumise à déclaration préalable.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles et forestières
- le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UXh :

1- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage, sous condition cumulative que :

- la surface de plancher n'excède pas 150 m²,
- la surface de plancher totale de l'habitation et de ses annexes soit inférieure à la moitié de la surface de plancher totale des bâtiments construits,
- la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume de la construction à usage d'activités.

2 - Les constructions à usage d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable,

- Les sous-sols sont interdits,
- Les constructions sont autorisées sous réserve que le niveau du premier plancher se situe au minimum à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient indispensables aux travaux publics ou à la construction et aux aménagements des accès et paysagers qui leur sont liés.

Dans les secteurs concernés par un faible niveau de la nappe phréatique, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits, sauf exception. Dans ce cas, il faudra démontrer d'avoir cherché à éviter ou à réduire tout impact sur la zone humide et toute destruction de zone humide sera soumise à compensation à hauteur de 200% de la surface détruite (voir modalités définies dans les dispositions générales par le SDAGE).

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

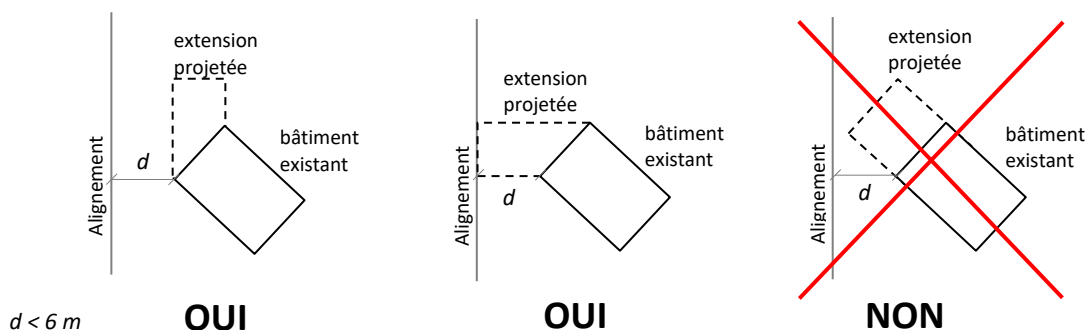
3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement et en retrait de la voie ferrée.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. La largeur maximale de la saillie sur le domaine public est fixée à 20 cm.

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la parcelle voisine est en zone UX ou UXh, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter toute nuisance sont prises (notamment la propagation des incendies). Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 m.

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou UXh, elles doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 m.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

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

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

3.4- Emprise au sol des constructions

1 - Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,75.

3.5- Hauteur maximum des constructions

1 - La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

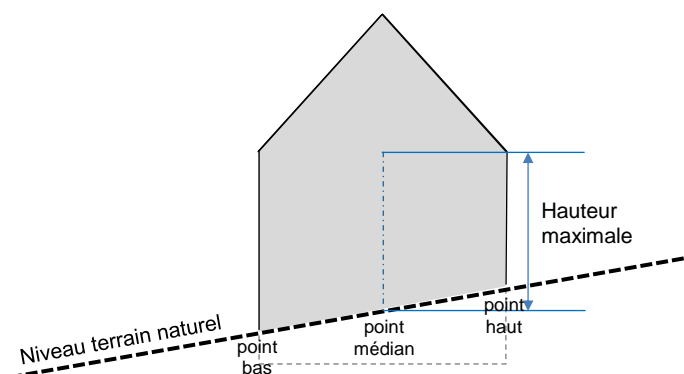
- du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifié à l'alignement,
- du niveau du sol existant, s'il y a retrait, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m.

3 - Dans le secteur UXh, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.



Article 4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

1- Généralités

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures.

Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

Les bâtiments annexes, les locaux de gardiennage, ... ainsi que les éléments techniques non intégrés au bâtiment principal feront l'objet d'une réflexion afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement pour une bonne intégration dans l'ensemble des installations.

Les accès, aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les clôtures seront traités avec le plus grand soin, tant dans leur composition et leurs emplacements, qu'en matière de matériaux.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

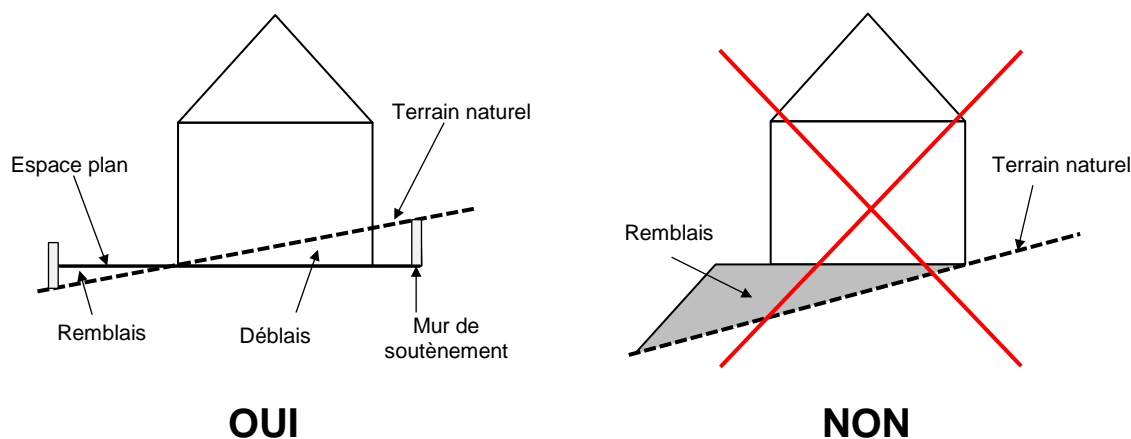
Les panneaux solaires seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles. Les panneaux solaires pourront être implantés en saillie des toitures terrasses végétalisées.

Pour les constructions existantes : les ouvertures intégrées à la pente du toit ou les panneaux solaires devront présenter une saillie limitée.

2- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



3- Matériaux et couleurs

- Les constructions utiliseront les matériaux suivants ou tout matériau d'aspect similaire : béton, brique de terre cuite ou de béton, parpaings enduits, bois (bardages bois autoclavés), ou des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc...). Sont toutefois interdits les enduits gris ciment.
- Les volumes des toitures, les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène.
- Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

4- Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur alignement et en limite séparative doivent être constituées :

- soit par des grilles ou grillages, surmontant éventuellement une murette, doublés ou non de d'une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes,
- soit par un mur en pierre ou maçonné et enduit,
- soit en bois ou par des éléments préfabriqués dont la présentation sera de qualité.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 m.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les clôtures devront s'efforcer de masquer, sauf nécessité technique, les locaux de stockage des déchets.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

5- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs. Leur localisation devra être prévue afin de limiter les nuisances sonores par rapport aux riverains.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

6- Règles alternatives

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

4.3- Patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

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

5.1- Espaces libres et plantations

Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter des dépôts.

Pour les aires de stationnement à l'air libre de plus de 9 places, des arbres de hautes tiges (existants ou à planter) devront ombrager au mieux les places de stationnement.

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

Dans le secteur UXh, les espaces libres devront être traités de façon qualitative.

Article 6 - Stationnement

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

Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins propres de la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...) et devra être justifié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories (y compris les véhicules de secours, largeur minimale de 3m).

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 8 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : se référer notamment aux règlements du service de l'eau et du service de l'assainissement avec leurs prescriptions techniques ainsi qu'aux modalités d'abonnements (contrats).

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et doit être équipée, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

En cas d'insuffisance du réseau public par rapport aux besoins de l'établissement, l'alimentation peut être assurée par des installations propres respectant les prescriptions sanitaires en vigueur.

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans la zone UX à l'exception du secteur UXh, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de

pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur UXh, les eaux de toitures doivent être infiltrées sur la parcelle. Les eaux de surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être rejetées dans le réseau public.

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet.

8.5- Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A AMENAGER

CHAPITRE 1 - Zone 1AU

Cette zone à urbaniser peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités diverses, compatibles avec l'habitation. L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone, qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité.

Elle comprend cinq secteurs soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et dans les orientations d'aménagement :

- Le secteur 1AUa, correspondant à l'écoquartier AMI
- Le secteur 1AUb, correspondant au secteur des Craies,
- Le secteur 1AUc, correspondant au parc du Moulin,
- Le secteur 1AUD, correspondant au secteur rue du Lac,
- Le secteur 1AUe, correspondant au secteur chemin de Corberon,

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Aux règles du présent règlement de zone, se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

La zone comprend des secteurs dans lesquels la nappe phréatique est peu profonde, qui sont matérialisés sur le plan de zonage.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application des articles L.151-19, L151-23 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme..

2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, hormis les constructions ou installations dispensées de permis ou soumise à déclaration préalable.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions agricoles et forestières,
- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les carrières,
- les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,

De plus, dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe, sont interdites les constructions à usage :

- d'entrepôts
- de restauration
- de commerce de gros
- d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Les secteurs 1AUa et 1AUb s'aménageront au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe s'aménageront en une seule fois.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'un secteur ne devra pas créer sur le reste de la zone d'enclave impossible à desservir.

Les constructions de toute destination autorisée ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Dans les secteurs 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe, les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de la construction à usage d'habitation.

Dans le secteur 1AUa, les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les usages d'habitat, en matière de nuisances et d'intégration architecturale.

Dans les secteurs concernés par un faible niveau de la nappe phréatique, les constructions sont autorisées, mais les caves et les sous-sols sont interdits.

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

En application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme :

Le secteur 1AUa devra comprendre un minimum de :

- 30% de logements groupés, intermédiaires et/ou collectifs,
- 5% de logements de taille T1 / T2 ou T3,
- 10% de logements sociaux.

Les secteurs 1AUb et 1AUc devront comprendre un minimum de :

- 20% de logements groupés,
- 5% de logements de taille T1, T2 et/ou T3,
- 10 % de logements locatifs sociaux ou libres.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en respectant le même recul que celui d'un bâtiment voisin existant,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m, ce minimum étant porté à 6 m au droit des accès de garages.

Dans le secteur 1AUa, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 - Toutefois :

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul minimum de 3m.

Dans le secteur 1AUa, l'implantation n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la

construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;

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

Non réglementé.

3.4- Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.5- Hauteur maximum des constructions

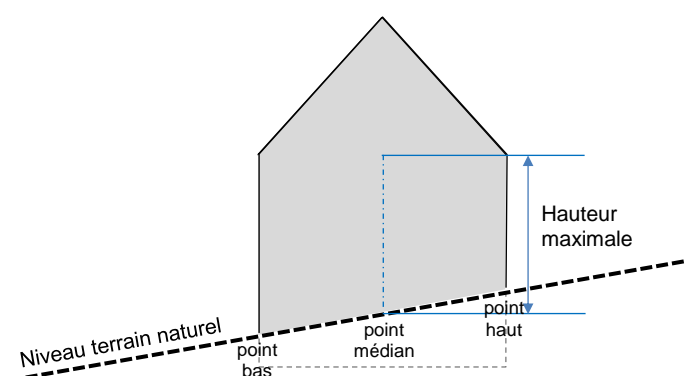
La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 6 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 13 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (notamment réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.



Article 4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), qui pourra définir des prescriptions autres que celles définies ci-après.

1- Généralités

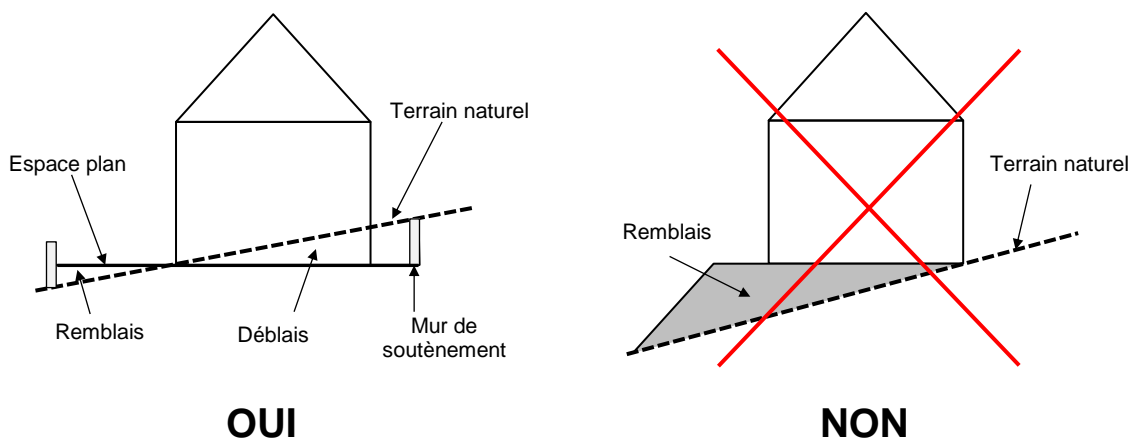
1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

2- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



3- Toitures

3.1 - Formes de toitures

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente. Seules sont autorisées les toitures terrasses dans une limite de 20 % de la couverture du bâtiment principal et les toitures terrasses végétalisées dont la pente peut être comprise entre 0° et 17°.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes :

- accolés au bâtiment principal,
- ou accolés à un mur de clôture, à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas 4.00 mètres au faîtage du toit.

Dans le secteur 1AUa, la couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants, ou composition de toiture à deux versants, d'un minimum de 34° de pente, ou de toitures terrasses végétalisées. Les toitures à un seul pan sont autorisées lorsqu'elles participent à une architecture contemporaine, dans une limite de 50% de la couverture du bâtiment pour les bâtiments principaux, sans limitation pour les annexes.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

Les panneaux solaires seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles. Les panneaux solaires pourront être implantés en saillie des toitures terrasses végétalisées.

3.2 - Matériaux de toitures

Les matériaux de couverture auront l'aspect d'ardoises, de zinc ou de tuiles dont les teintes devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé, rouge-brun ou brun clair, ou de teinte gris foncé.

Les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes sont autorisés.

4- Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Les enduits extérieurs ou parements de façade doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Les enduits blancs, gris-ciment, ou de couleur vive sont interdits.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou dans des tons en harmonie avec la façade. Les couleurs vives sont interdites.

Une exception à la couleur des enduits ou menuiseries est cependant admise pour les commerces ou les bâtiments d'activités, sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant naturel et construit ou s'ils sont soumis à une charte particulière.

Les volets roulants sont autorisés. La teinte sera neutre. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur, y compris sur des constructions existantes.

5- Clôtures

Les clôtures sur alignement doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non d'une haie paysagère panachée (voir description ci-dessous), d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes, d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

La hauteur des clôtures sur alignement est limitée à 1,60 m, y compris la hauteur des haies qui doivent être régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 1,60 m.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, d'une hauteur totale de 2,00 m, doublés ou non d'une haie paysagère (voir description ci-dessous), régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 2,00 m,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales, pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), régulièrement entretenue pour ne pas dépasser une hauteur de 2,00 m,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

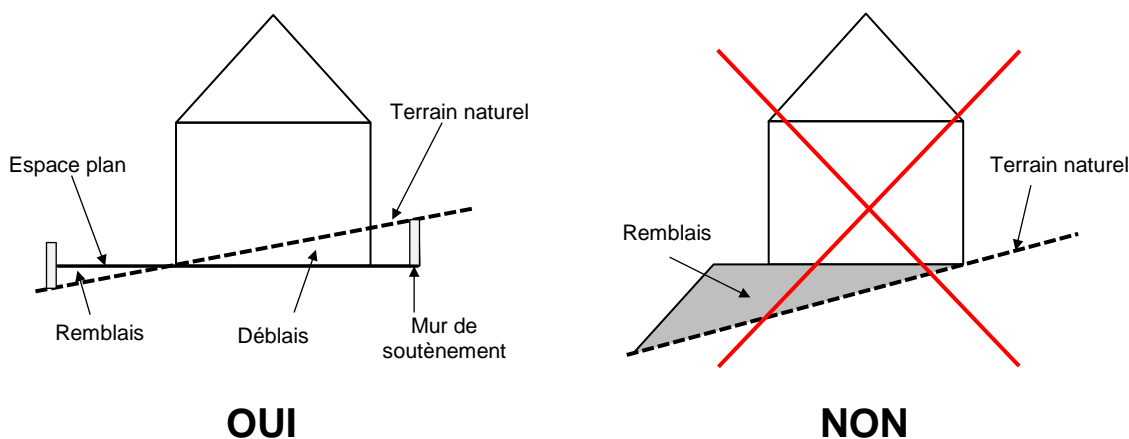
Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs. Leur localisation devra être prévue afin de limiter les nuisances sonores par rapport aux riverains.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



7- Règles alternatives

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles :

- lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.
 - pour autoriser des projets de construction témoignant d'une recherche architecturale particulièrement intéressante et d'une volonté manifeste d'intégration au site environnant.
 - Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :
 - pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
 - Dans le secteur 1AUa, pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale :
- pour les abris de piscine,

- pour les vérandas.
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Se conformer à la réglementation en vigueur.

4.3- Patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

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

5.1- Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

Les éléments remarquables repérés sur les pièces graphiques seront préservés (Cf pièce 6-Éléments remarquables).

Dans les opérations groupées, des espaces verts communs à tous les lots, adaptés aux caractéristiques de l'opération, seront exigés.

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

Article 6 -Stationnement

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

Dans le cadre de la création de logements, il est exigé au minimum 1 place par logement de type T1 ou T2, et 2 places par logement de type T3 ou plus.

Dans le secteur 1AUa, il est imposé la création de places visiteurs à raison d'une place pour 4 logements commencés (1 place pour 1 à 4 logements, 2 places pour 5 à 8 logements,...). Il est autorisé la réalisation de stationnement mutualisé entre plusieurs opérations. Concernant le nombre de stationnements accessibles aux usagers de la construction (hors garages ou places privatives), le nombre total de places de stationnement requis pourra être diminué de 10%.

Dans le cadre des autres destinations autorisées dans la zone, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins propres de la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...) et devra être justifié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories (y compris les véhicules de secours, largeur minimale de 3m).

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 8 -Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : se référer notamment aux règlements du service de l'eau et du service de l'assainissement avec leurs prescriptions techniques ainsi qu'aux modalités d'abonnements (contrats).

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et doit être équipée, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il doit être conçu de façon à pouvoir

être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)).

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux (séparateur hydrocarbures, ...).

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'objectif de permettre le passage de la fibre optique, les opérations groupées prévoient la pose de fourreaux à cet effet, ainsi que les armoires techniques attenantes.

8.5- Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Cette zone à protéger pour l'agriculture est principalement affectée aux activités agricoles.

Elle comporte :

- un secteur Aa soumis à prescriptions particulières d'utilisation du sol,
- un secteur Ae réservé aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui correspond à la salle polyvalente et au poste de transformation électrique des Petits Ormeaux
- un secteur An correspondant à des zones où les constructions sont interdites.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

La zone est affectée par le risque inondation défini par l'atlas des zones inondables de la Tille et par la carte des crues de 1955-1965 aux abords du ruisseau de la Venarde, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage. Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

La zone comprend des secteurs dans lesquels la nappe phréatique est peu profonde, qui sont matérialisés sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par des zones humides à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Rappels

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, hormis les constructions ou installations dispensées de permis ou soumise à déclaration préalable.

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations forestières,
- les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- Les commerces et activités de service,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de camping
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes.

Dans le secteur An, toutes les constructions sont interdites.

Dans la zone inondable, toutes les constructions sont interdites et les aménagements sont autorisés sous conditions.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Les bâtiments à construire devront être réalisés sur vide-sanitaire. Les sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits. Les autres aménagements sont autorisés sous conditions.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, seulement s'ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole :

- les affouillements et exhaussements du sol,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur Aa, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 50% des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Cette capacité d'extension pouvant être répartie entre les différents bâtiments d'un même propriétaire.

Ne sont admises qu'à proximité des bâtiments du siège de celle-ci et s'il existe préalablement une construction à usage d'activité agricole, les constructions à usage d'habitation directement liées et fonctionnellement nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, dans la limite d'une seule nouvelle construction à usage d'habitation par exploitant. Les annexes à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient situées à proximité de l'habitation.

De plus, sur le site des exploitations agricoles, sont autorisées :

- la construction d'annexes à l'habitation à condition que le bâtiment d'habitation préexiste.
- les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes fermes-auberges, gîtes ruraux), uniquement dans le bâti existant,

- les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci.

Dans la zone A, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et les infrastructures sont autorisés dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone inondable, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

Dans la zone humide, seuls les aménagements qui contribuent à restaurer la zone humide sont autorisés.

Dans le secteur Ae, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, l'emprise au sol des extensions et des nouvelles constructions ne devant pas excéder 200 m² par unité foncière.

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

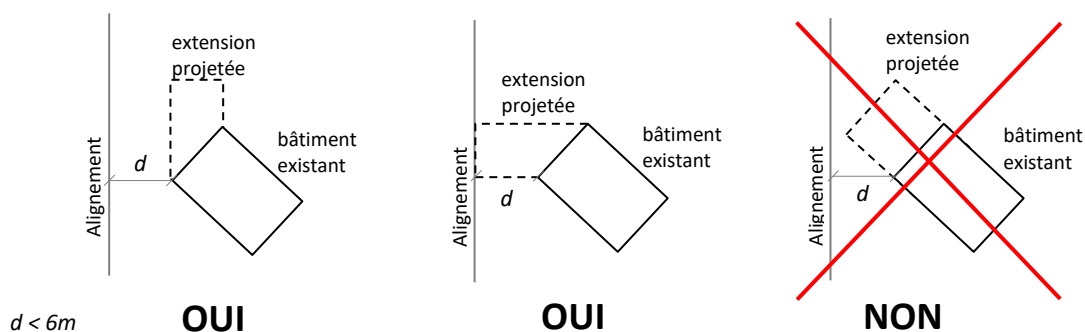
Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Toutefois :

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. La largeur maximale de la saillie sur le domaine public est fixée à 20 cm.

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

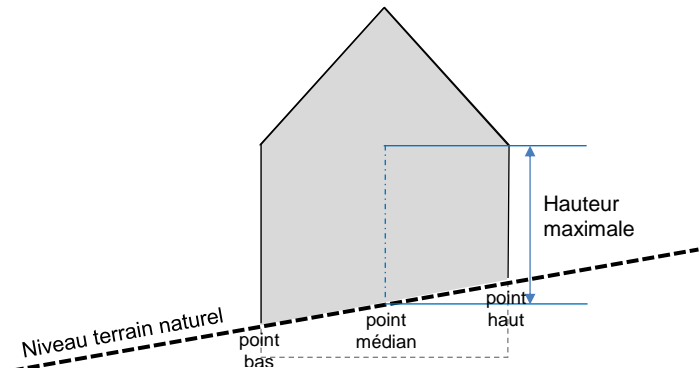
Non réglementé.

3.4- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol des extensions et des nouvelles constructions ne devra pas excéder 200 m² par unité foncière.

3.5- Hauteur maximum des constructions

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.



1 — Bâtiments comportant des logements

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m mesurés à partir du sol avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 — Bâtiments agricoles

1 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de l'acrotère, excepté pour les locaux techniques type silos nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ae, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 6 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'à l'acrotère.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc...), ni pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant,
- pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;

Article 4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), qui pourra définir des prescriptions autres que celles définies ci-après.

Les fiches de recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sont jointes en annexe du dossier de PLU. Elles sont destinées à orienter les projets de construction neuve autant que de rénovation ou de réhabilitation.

1- Généralités

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire, de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Pour les constructions à usage agricole

Selon les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les bardages, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel. La couleur des enduits ou parement de façade devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel

Les matériaux de couverture devront, par leur couleur, rappeler celle des matériaux traditionnels de la région.

Constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions ainsi que les annexes

1- Généralités

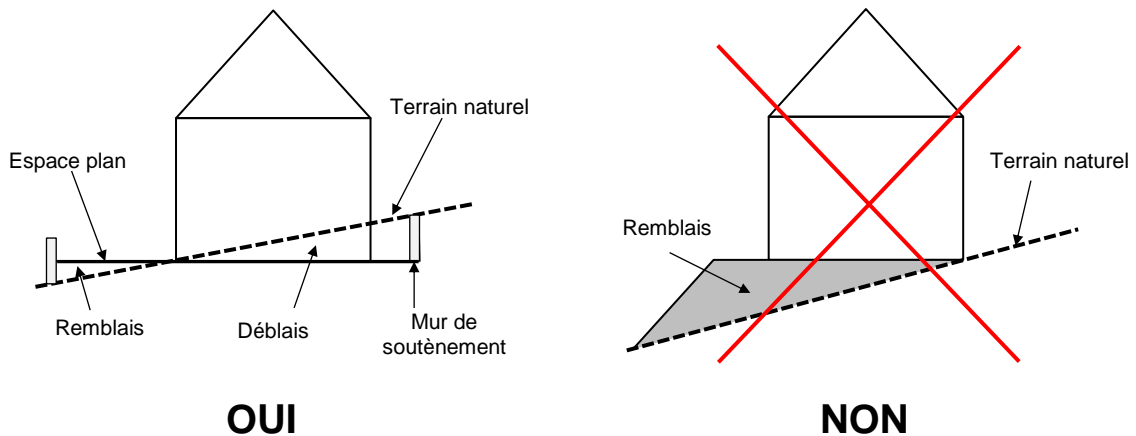
1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

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

2- Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



3- Toitures

2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente. Seules sont autorisées les toitures terrasses autorisées par les règles alternatives (Cf. *infra* paragraphe 6) et les toitures terrasses dans une limite de 20 % de la couverture du bâtiment principal.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes :

- accolés au bâtiment principal,
- ou accolés à un mur de clôture, à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas 4.00 mètres au faitage du toit.

Les ouvertures intégrées à la pente du toit seront sans saillie.

Les panneaux solaires seront parfaitement encastrés dans la toiture, sans saillie au-dessus des tuiles.

Pour les constructions existantes : les ouvertures intégrées à la pente du toit ou les panneaux solaires devront présenter une saillie limitée.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de couverture auront l'aspect d'ardoises, de zinc ou de tuiles dont les teintes devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge nuancé, rouge-brun ou brun clair, ou de teinte gris foncé.

Les bardeaux d'asphalte s'harmonisant avec les toitures existantes sont autorisés.

4- Matériaux et couleurs

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Les enduits extérieurs ou parements de façade doivent être de tons neutres correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Les enduits blancs, gris-ciment, ou de couleur vive sont interdits.

Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres ou dans des tons en harmonie avec la façade. Les couleurs vives sont interdites.

Les volets roulants sont autorisés. La teinte sera neutre. Les caissons des volets roulants seront intégrés à la construction et invisibles depuis l'extérieur, y compris sur des constructions existantes.

5- Clôtures

Les clôtures à l'alignement et en limite séparative doivent être constituées obligatoirement :

- soit par des grilles ou grillages surmontant éventuellement une murette, doublés ou non d'une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes,
- soit par une haie paysagère panachée, composée d'essences locales caduques pouvant mêler des essences persistantes,
- soit par des éléments préfabriqués ou en bois dont la présentation sera de qualité, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

De plus, en secteur Aa, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60 m sont autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m à l'exception des haies dont la hauteur est limitée à 2 mètres.

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé ou avec une voie ou emprise publique.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les coffrets relatifs aux réseaux (électricité, gaz, téléphone), ainsi que les boîtes à lettres et les commandes d'accès seront intégrés dans les murs de clôture ou dans les façades des bâtiments, sans déborder sur le domaine public.

6- Equipements ou aménagements extérieurs

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs. Leur localisation devra être prévue afin de limiter les nuisances sonores par rapport aux riverains.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

7- Règles alternatives

Les extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précédentes peuvent ne pas les respecter à condition de rester en harmonie avec le bâtiment existant.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et de dispositifs écologiques, à condition de pouvoir le justifier.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- pour les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
et à condition d'être un complément harmonieux de la construction principale ;
- pour les abris de piscine,
- pour les vérandas.
- pour les abris de jardin, d'une superficie inférieure ou égale à 20 m²,

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

4.3- Patrimoine bâti à protéger

Non réglementé

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

5.1- Espaces libres et plantations

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Article 6 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques par des installations propres sur leur tènement foncier.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places par logement.

Dans le cadre des autres destinations autorisées dans la zone, le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins propres de la construction (stationnement des visiteurs, du personnel, des fournisseurs...) et devra être justifié.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories (y compris les véhicules de secours, largeur minimale de 3m).

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

7.2- Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 8 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : se référer notamment aux règlements du service de l'eau et du service de l'assainissement avec leurs prescriptions techniques ainsi qu'aux modalités d'abonnements (contrats).

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et doit être équipée, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)).

Les effluents agricoles seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

8.5- Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » définissent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Nh correspondant à des constructions à usage d'habitation existantes isolées, enclavées au sein de parcelles agricoles.
- deux secteurs destinés à recevoir des équipements touristiques, sportifs ou de loisirs :
 - le secteur Nl₁, qui correspond au projet de pôle d'espaces publics à proximité du pôle scolaire,
 - le secteur Nl₂, qui correspond au terrain du tir à l'arc,
- un secteur Ns correspondant au Mont de Marcilly.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.).

La zone est affectée par le risque inondation défini par l'atlas des zones inondables de la Tille et par la carte des crues de 1955-1965 aux abords du ruisseau de la Venarde, symbolisé par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs inondables, les installations, ouvrages ou remblais projetés sont susceptibles d'être soumis à une procédure de Déclaration voire d'Autorisation « Loi sur l'Eau » au titre de la rubrique 3.2.2.0. de l'article R. 214-1 du code de l'environnement.

La zone est affectée par le risque de remontées de nappe matérialisé sur le plan de zonage.

La zone comprend des secteurs dans lesquels la nappe phréatique est peu profonde, qui sont matérialisés sur le plan de zonage.

Elle est également affectée par des zones humides à préserver au titre de l'article de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Aux règles du présent règlement de zone se superposent les servitudes d'utilité publique reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme.

Rappels

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures,
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application des articles L.151-19, L151-23 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

2- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, hormis les constructions ou installations dispensées de permis ou soumise à déclaration préalable.

I- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Article 1 -Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exploitations agricoles,
- les habitations à l'exception des constructions autorisées sous conditions,
- Les commerces et activités de service,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- les terrains de camping
- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes.

Dans la zone inondable, les constructions sont interdites et les aménagements sont autorisés sous conditions.

Dans les secteurs concernés par la trame zone humide, les constructions sont interdites. Les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol et l'assèchement de ces zones humides sont interdits. Les autres aménagements sont autorisés sous conditions.

1.2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition qu'elles n'induisent pas de nuisance et de danger incompatibles avec le voisinage ou l'environnement, et à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, en dehors du secteur Nf :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et à l'entretien de la forêt dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² par bâtiment,
- les abris légers pour animaux, sous réserve qu'ils soient d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², qu'ils soient démontables et ne comportent pas de dalle.
- les équipements d'intérêt collectif et services publics et les infrastructures sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les secteurs NI₁ et NI₂ : les équipements touristiques, sportifs ou de loisirs ainsi que les bâtiments et locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le secteur Nh, les constructions et installations suivantes :
 - l'adaptation des constructions existantes,
 - les extensions limitées des constructions existantes à condition que l'extension ne compromette pas la qualité paysagère du site et qu'elle soit limitée au maximum à 20 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU.

- les bâtiments annexes,
- les piscines.
- Dans le secteur Ns, toute occupation du sol ne peut être autorisée que dans la mesure où son implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur. »

Dans la zone inondable, seuls les aménagements qui ne contribuent à ne pas aggraver le risque sont autorisés.

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappe, les constructions sont autorisées, sous réserve que le niveau du premier plancher se situe à 50 centimètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Les bâtiments à construire devront être réalisés sur vide-sanitaire. Les sous-sols sont interdits.

Dans la zone humide, seuls les aménagements qui contribuent à restaurer la zone humide sont autorisés.

Article 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions

3.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

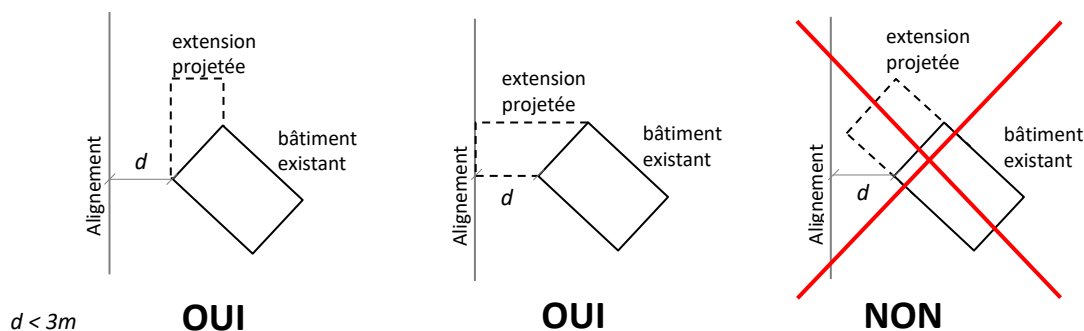
Les abris de jardins et annexes doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

Dans le secteur Nh, Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Un recul différent pourra être imposé dans les secteurs de carrefours routiers pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Une implantation des constructions différente de celle définie ci-dessus peut exceptionnellement être admise ou imposée, dans le but d'une meilleure insertion de la construction dans son environnement et de la mise en valeur du paysage urbain, dans les cas suivants :

- Pour des raisons architecturales ou urbanistiques prenant en compte la morphologie urbaine environnante : lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle. Dans ce cas, cette implantation ou cette extension ne devra pas amener à une réduction de l'espace compris entre la construction et la limite séparative, sauf à s'implanter en limite.



- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une superficie inférieure ou égale à 20 m², en raison de leur nature, de leur fonctionnement ou pour des raisons liées à la sécurité du public ;
- Pour restaurer ou aménager un ensemble architectural existant dans le respect de ses caractéristiques architecturales ;
- Pour préserver un élément végétal existant remarquable ou un boisement. Dans ce cas, le recul concernera aussi le sous-sol des constructions ;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante, à condition de ne pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. La largeur maximale de la saillie sur le domaine public est fixée à 20 cm.

3.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé

3.4- Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des extensions de bâtiments existants est limitée au maximum à 20 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. L'emprise au sol des nouveaux bâtiments annexes ne devra pas excéder 25 m² par unité foncière.

Dans le secteur NI₁, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 200 m² par unité foncière.

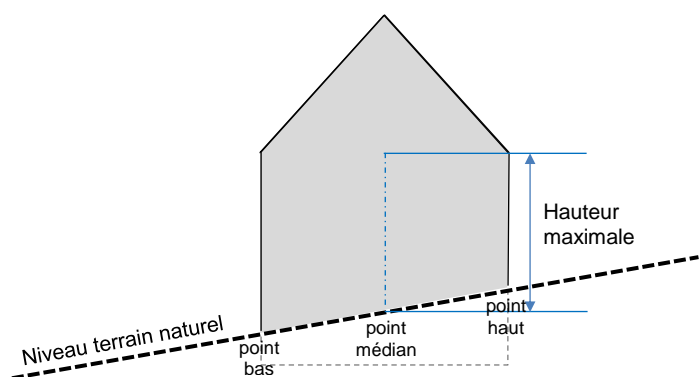
Dans le secteur NI₂, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 50 m².

3.5- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des abris de jardins, toiture comprise est limitée à 2,50 m.

La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction au niveau de l'égoût du toit ou du sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.



Dans les secteurs Nh, NI₁ et NI₂, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas excéder 4 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égoût du toit ou jusqu'à l'acrotère.

Dans le secteur Nh, une hauteur des constructions différente de celle définie ci-dessus est autorisée pour l'extension d'un bâtiment existant de hauteur supérieure, la hauteur étant cependant limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Article 4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1- Aspect extérieur des constructions

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans le périmètre de protection autour de l'église sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), qui pourra définir des prescriptions autres que celles définies ci-après.

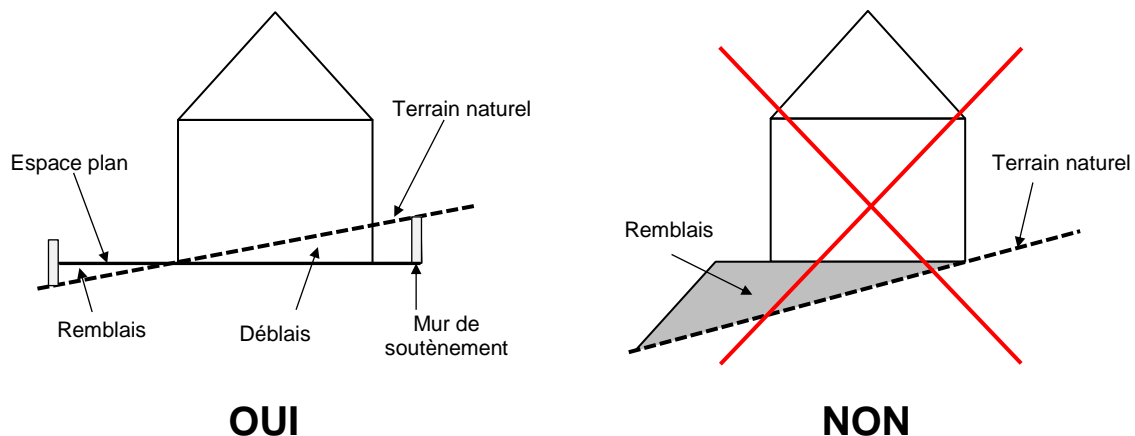
Selon les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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.

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

Adaptation au terrain naturel

La conception du bâtiment devra être adaptée au mieux à la morphologie du terrain naturel. Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (voir schéma ci-dessous).

Les constructions sur butte de terre sont interdites.



Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pentes ou toiture monopente orientée dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de ton neutre.
- couvertures en tuiles brunes ou fibrociment teinte naturelle, en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,
- les revêtements tôle et bardage sont interdits.

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou bâtis.

La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants d'un minimum de 34° de pente.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf sur les bâtiments annexes :

- accolés au bâtiment principal,
- ou accolés à un mur de clôture, à condition que la hauteur de bâtiment n'excède pas 4.00 mètres au faitage du toit.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérées est rigoureusement interdit.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les bardages, les enduits et les peintures, devront s'harmoniser avec l'environnement naturel. La couleur des enduits ou parement de façade devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, pour lesquels le volume devra être simple et de couleur telle qu'il s'intègre dans le site environnant.

Clôtures sur espace public

Les clôtures seront réalisées soit au moyen d'un mur, d'une clôture en bois ou au moyen d'une haie paysagère panachée, composée d'essences locales, pouvant mêler essences caduques et persistantes (thuyas proscrits), à l'intérieur de laquelle pourra être noyé un grillage.

Equipements

Les citernes de gaz ou de fioul doivent être dissimulées.

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air devra faire l'objet d'un traitement particulier afin de masquer les dispositifs. Leur localisation devra être prévue afin de limiter les nuisances sonores par rapport aux riverains.

Les sorties d'installation techniques (ventouses des chaudières, climatisations) sur espace public seront placées à 2,50m de hauteur minimum et ne pourront déborder de plus de 20 cm du mur.

4.2- Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

4.3- Patrimoine bâti à protéger

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

5.1- Espaces libres et plantations

Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés (Cf pièce 6-Eléments remarquables).

Article 6 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues doit être assuré en dehors des voies publiques par des installations propres sur leur tènement foncier. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins propres de la construction et devra être justifié.

III- Equipements et réseaux

Article 7 -Desserte par les voies publiques ou privées

7.1- Voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories (y compris les véhicules de secours, largeur minimale de 3m).

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

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire. Les nouveaux accès y sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Toutefois, lorsque cela est permis, un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures. Au-delà des limites d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés

7.2- Accès

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 8 -Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur : se référer notamment aux règlements du service de l'eau et du service de l'assainissement avec leurs prescriptions techniques ainsi qu'aux modalités d'abonnements (contrats).

8.1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable et doit être équipée, après compteur, d'un dispositif de disconnexion (clapet anti-retour).

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

8.2- Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

À défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé ou quand le raccordement sera devenu techniquement réalisable.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement : Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (voir prescriptions du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)).

8.3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, ou dans un autre exutoire en cas d'impossibilité de rejet dans le réseau public, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux de pluie,...). Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les nouveaux aménagements doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

8.4- Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

8.5- Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera imposée.

Lexique

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

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

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

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

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