



Commune de Meuilley

Cachet de la Mairie
Signature du Maire :

Plan local d'urbanisme

Règlement

Approuvé par le Conseil Municipal le 5 Avril 2012



SOMMAIRE

Dispositions générales	3
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones	4
Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre	5
Article 5 – Rappels	5
Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Zone UA	7
Zone UB	14
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	21
Zone AUh	22
Zone AUei	29
Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	34
Zone A	35
Zone N	41
Définitions et illustrations de termes techniques	47

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

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

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

- ✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « 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 ».
- ✓ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige 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 ».
- ✓ R.111-15 : Respect des préoccupations d'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 ».

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « 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 ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de

législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques (cf. Annexes).

Par ailleurs, en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être 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 50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations... » (art.1). Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés. Ces zones comportent différents secteurs pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

Zone UA : Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Elle peut également accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

Dans la zone UA, l'objectif est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Meuilley.

Zone UB : Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles.

Elle peut également accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

LES ZONES À URBANISER

Zone AUh : Ces zones concernent des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.

La vocation de ces zones est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements. L'ouverture à l'urbanisation des zones AUh est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics et à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les deux secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagements. La vocation principale de ces zones sera l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Zone AUei : Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, l'accueil et le développement d'activités économiques.

Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager). Elle comprend un secteur As, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère ou agronomique.

LES ZONES NATURELLES

Zone N : Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend un secteur Nh qui recouvre les zones d'habitat de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles, construites en dehors de la zone urbanisée principale, en milieu agricole ou forestier. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seuls l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

Elle comprend également un secteur NL qui correspond aux terrains équipés ou non dédiés aux activités sportives et de loisirs.

Elle comprend également un secteur Ns qui concerne les constructions à usage industriel liées à la scierie

Ces différentes zones comportent le cas échéant des éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou écologique au titre de l'article L123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme.

Ces zonages particuliers seront reportés sur les documents graphiques du présent règlement. Les prescriptions spécifiques aux éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur figurent dans les articles 11 et 13 des zones concernées du présent règlement.

Article 4 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

1. « Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme 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 » (article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc...) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

Article 5 - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol ou l'édification des clôtures.

Les défrichements, quelle qu'en soit la surface, dans les espaces boisés non classés (code forestier -articles L 311-1 à 5) sont soumis à demande d'autorisation préalable pour tout massifs forestiers de plus de 4 ha (ou des bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UA

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Elle peut également accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

Deux secteurs de cette zone font l'objet d'Orientations d'Aménagements. L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Meuilley.

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de protection rapproché de la source « En l'île ». Tout permis de construire ou autre est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe. Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L123.1.5 7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées aux articles 11 et 13.

Un petit secteur UA_i a été délimité à l'entrée ouest de la commune. L'indice *i* indique que ce secteur est inondable.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,

- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

En plus des occupations et utilisation interdite en zone UA, s'ajoutent pour la zone UA_i les sous-sols

Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les entrepôts et les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient bien intégrés dans le site et qu'ils ne le dénaturent pas,
- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si elle conserve l'esprit initial et que son architecture correspond à celles des bâtiments à proximité,
- les extensions mesurées de bâtiment agricole, à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface au sol du bâtiment d'origine.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA3 – Accès et voirie

Accès

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

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.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

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

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article UA5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de l'alignement. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de préférence, ou en continuité du bâti existant contigu s'il constitue un alignement ou pour renforcer un effet d'alignement (s'il y a des retraits différents, s'aligner sur le retrait le plus faible).

Sauf cas exceptionnel justifié par des raisons d'architecture ou d'adaptation, les façades en front de rues devront être construites de limite à limite. Peuvent être considérées comme façade, les murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres, les porches ou tout autre ouvrage susceptible d'assurer la continuité du bâti.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,

- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine soumis à protection,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- lorsque les murs d'une hauteur supérieure à 2 mètres, porches ou autres ouvrages pouvant être assimilés à une façade, sont édifiés selon les règles édictées ci-dessus.
- Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Dans tous les cas, l'implantation devra être parallèle ou perpendiculaire à la limite de l'emprise ou de la voie.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur (art. 10) avec un minimum de 3m ($d \geq \frac{2}{3} h \geq 3m$)

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article UA9 – Emprise au sol

NEANT

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

1. Définitions

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

2. Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 7 m sous sablière et 12 m au faîtage.

Si la nouvelle construction vient en mitoyenneté d'un bâtiment pré-existant dont la hauteur sous sablière est supérieure, elle pourra s'aligner à cette hauteur, sans la dépasser.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,8m.

Exception

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bourg ancien, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les constructions et installations autorisées doivent de plus respecter les caractères traditionnels dominants des constructions environnantes en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux. L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

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

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales du bourg ancien.

Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement de 40 à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en

cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau. Les autres bâtiments seront couverts de tuiles de couleur orangé à brun :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement (minimum 14 au m²) de tons vieillis nuancés

ou pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Sont interdites les toitures unies et celles en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect comme la tôle galvanisée, les éléments métalliques non peints, le polyvinylchlorure, le polyester ou le polyéthylène ondulé, le fibro-ciment, les bardeaux bitumineux.

Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre

- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public
- les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sous réserve :
 - que leur superficie n'excède pas 5 pour cent de la surface du pan de toiture,
 - qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture,
 - qu'elles ne soient pas visibles de la rue.

Les fenêtres seront à un seul vantail ou traditionnelles. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits sont arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Dans les autres cas, les encadrements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses sans écharpes, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade

Aspect extérieur

Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées, en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries... et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles. Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocré au brun (orange et rose à proscrire). Le blanc est interdit en enduit.

Clôtures sur voie publique

Le maintien des murets de pierres et des porches, indiqués sur le document graphique au titre du 7^o de l'article L. 123-1, qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonnerie, d'une hauteur minimum de 1,3 et un maximum de 2 mètres
 - soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principale, doublé ou non d'une haie vive
 - soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre
- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

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

Les portails auront soit l'aspect du bois, soit celui du fer plein ou à barreudage vertical.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possibles depuis les espaces publics avoisinants. On recourra si possible aux dispositifs à boitiers.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Article UA12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 ou 2 pièces et 2 places par logement de 3 pièces ou plus.

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Stationnement vélo

Pour les constructions à usage d'habitat collectif ou groupé, un local d'une superficie de 1,5 m² minimum par logement sera situé à proximité de l'accès de l'immeuble, en rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'activité et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements.

Pour les constructions à usage d'activités et les équipements collectifs, un emplacement couvert adapté aux besoins sera situé à proximité de l'accès aux établissements avec une place minimum pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Article UA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

- Les arbres remarquables indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme. Leur abattage ou coupe ne devra être envisagé qu'en fonction d'un état sanitaire détérioré ou de leur dangerosité en cas de chutes de branchage. Tout travaux d'intervention sur ces arbres ou dans un rayon de 5m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Marge de recul

Les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en jardins d'agrément engazonnés et plantés ou en stabilisé.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Section 4 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article UA16 – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE UB

Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles.

Elle peut également accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de protection rapproché de la source « En l'île ». Tout permis de construire ou autre est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe. Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L123.1.5°7 et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées aux articles 11 et 13.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB3 – Accès et voirie

Accès

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

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.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

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

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès,

ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de l'alignement. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine soumis à protection,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante comme une véranda.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantées si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur (art. 10) avec un minimum de 4m ($d \geq 2/3 h \geq 4m$)

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantées si elles sont bien intégrées dans le site.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article UB9 – Emprise au sol

NEANT

Article UB10 – Hauteur maximum des constructions

1. Définitions

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

2. Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 6 m sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 11 m au faîtage.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,8m.

Exception

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de la commune et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

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

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans, ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement de 40 à 45°) sans pouvoir être inférieure à 35°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau. Les autres bâtiments seront couverts de tuiles de couleur orangé à brun :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement (minimum 14 au m²) de tons vieillis nuancés ou pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Sont interdites les toitures unies et celles en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère l'aspect comme la tôle galvanisée, les éléments métalliques non peints, le polyvinylchlorure, le polyester ou le polyéthylène ondulé, le fibro-ciment, les bardeaux bitumineux.

Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public
- les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sous réserve :
 - o que leur superficie n'excède pas 5 pour cent de la surface du pan de toiture,
 - o qu'elles soient répartis régulièrement sur la toiture.
 - o qu'elles ne soient pas visible de la rue

Les fenêtres seront à un seul vantail ou traditionnelles. Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre devront rester apparents ; les enduits sont arrêtés régulièrement sur leur pourtour. Dans les autres cas, les encadrements seront soulignés par une finition différente de celle de la façade

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses sans écharpes, soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade

Aspect extérieur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit. Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles. Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocré au brun (orange et rose à proscrire).

Le blanc est interdit en enduit.

Clôtures sur voie publique

Le maintien des murets de pierres et des porches, indiqués sur le document graphique au titre de l'article L123.1.5°7, qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60m.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné
 - soit par une grille ou tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
 - soit par un grillage surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre
- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

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

Les portails auront soit l'aspect du bois, soit celui du fer plein ou à barreaudage vertical.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible depuis les espaces publics avoisinants.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan orienté dans le sens de la déclivité du terrain,

- murs extérieurs en bois ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Article UB12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 ou 2 pièces et 2 places par logement de 3 pièces ou plus.

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Article UB13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

Les arbres remarquables et espaces d'intérêt paysager indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L123.1.5°7 du Code de l'Urbanisme. Leur abattage ou coupe ne devra être envisagé qu'en fonction d'un état sanitaire détérioré ou de leur dangerosité en cas de chutes de branchage. Tout travaux d'intervention sur ces arbres ou dans un rayon de 5m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Section 4 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article UB16 – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AUh

ZONE AUei

ZONE AUh

Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate. Il s'agit des secteurs « Sous le grand Meix » et « Sous au Poleton »

La vocation de ces deux secteurs est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

Ils font l'objet d'orientations d'aménagements.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) portant sur tout ou partie du secteur concerné et respectant les principes d'urbanisme explicités dans les orientations d'aménagement du PLU.

En application de l'article L123-1 16° du code de l'urbanisme, la zone AUh est concerné par une obligation d'une part minimale de logement locatif à loyer modéré.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L123.1.5 7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées aux articles 11 et 13.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUh1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,

- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Article AUh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

L'ouverture à l'urbanisation des deux zones AUh est conditionnée par l'adaptation des réseaux publics

En zone AUh, les programmes* de logements en construction neuve devront comprendre, a minima, 20% des logements à loyer modéré au sens défini par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

*Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé... le % de logements s'applique à l'ensemble de l'opération et non à chacun des permis de construire de l'opération

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUh3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

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.

Les formes, dimensions techniques des voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies privées en impasse seront évitées ; celles d'une longueur excessive sont interdites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront créés pour faciliter les circulations internes, mais aussi entre les quartiers ou secteurs voisins existants ou à venir, et pour rejoindre les équipements publics existants ou à venir à proximité.

Les deux orientations d'aménagement fixent les prescriptions particulières sur les deux secteurs

Article AUh4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

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

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article AUh5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article AUh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de l'alignement. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,

- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,
- soit à une distance égale à celle de la construction voisine implantée plus près de la voie.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Article AUh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
 - soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article AUh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article AUh9 – Emprise au sol

Néant.

Article AUh10 – Hauteur maximum des constructions

1. Définitions

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

2. Hauteur maximale

La hauteur est limitée à 6 m sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,8m.

Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant la création de logements collectifs ou groupés, l'édification d'un étage supplémentaire peut être autorisée pour des raisons d'architecture, sur 20 % des constructions (calculés sur la surface au sol de l'ensemble).

Article AUh11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer (cf. art. R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme

diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments et de ceux environnant sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes d'ouverture et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades existantes (ouvertures, symétrie, proportions...).

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.



Toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée, de préférence, au moyen de toitures à deux pans sur le (ou les) corps principal (aux).
- S'il existe une pente, elle est fixée entre 35° et 45°
- Les toitures terrasses peuvent être acceptées si elles s'intègrent dans le site
- Les toitures à un pan sont acceptées sur les annexes et extensions mesurées

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et peuvent être adaptées dans le cas d'une extension en fonction du bâtiment existant.

Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Sont recommandées :

- les tuiles plates en terre cuite de tons vieillis nuancés,
 - les tuiles mécaniques à emboîtement de tons vieillis nuancés,
- Sont interdites les toitures apparentes en tuiles de ton brun foncé uni, en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en ardoise, en polyvinylchlorure (PVC), en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Aspect extérieur et couleurs

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique. On évitera notamment les finitions brillantes et couleurs vives pour d'éventuels bardages en bois.

Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre), à savoir une gamme variant du blond, gris clair, gris ocre au brun, orangé, rosé.

Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront de préférence des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

Clôtures sur voie publique

Le maintien du muret de pierres indiqués sur le document graphique au titre du 7^e de l'article L. 123-1, qui forment une limite de parcelle est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être d'une hauteur maximum de 1,60m.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné
 - soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
 - soit par un grillage surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre
- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions

spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les portails auront soit l'aspect du bois, soit celui du fer plein ou à barreaudage vertical.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible depuis les espaces publics avoisinants.

La limitation à une seule antenne est imposée par bâtiment.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en tuiles brunes ou en fibrociment teinté en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

Article AUh12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement de 1 ou 2 pièces et 2 places par logement de 3 pièces ou plus.

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Pour les établissements artisanaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette

Stationnement vélo

Néant.

Article AUh13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Les arbres d'alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1.5 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article AUh14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Section 4 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Article AUh15 – Performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article AUh16 – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE AUei

Cette zone concerne un terrain non équipé, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate.

La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement d'activité économique compatible avec un environnement résidentiel et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) portant sur l'ensemble du secteur concerné et respectant les principes d'urbanisme explicités dans l'orientation d'aménagement du PLU.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUei1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités industrielles,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- la création de sous-sol
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

Article AUei2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- une construction à usage d'habitat sera admise dans cette zone à condition qu'elle soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activité.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article AUei3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

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.

Les formes, dimensions techniques des voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies privées en impasse seront évitées ; celles d'une longueur excessive sont interdites.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront créés pour faciliter les circulations internes, mais aussi entre les quartiers ou secteurs voisins existants ou à venir, et pour rejoindre les équipements publics existants ou à venir à proximité.

Les deux orientations d'aménagement fixent les prescriptions particulières sur les deux secteurs

Article AUei4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

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

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée, quand les conditions techniques le permettent, en particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

Article AUei5 – Caractéristiques des terrains

NEANT

Article AUei6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent s'implanter :

à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Article AUei7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

Article AUei8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article AUei9 – Emprise au sol

NEANT

Article AUei10 – Hauteur maximum des constructions

1. Définitions

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 m entre le niveau naturel avant travaux et le dessous de la sablière ou le niveau de la terrasse.

Article AUei11 – Aspect Extérieur

Insertion dans le site et généralités

Les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer.

Les installations et constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

Toitures

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses,...

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 doivent être d'une hauteur maximum de 1,60m.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné
 - soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
 - soit par un grillage surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre
- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Divers

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasin, enseignes, formes diverses de publicité) devront par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visibles possible sur les voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Article AUei12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

Stationnement auto

Pour les établissements : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les bureaux, et par tranche de 100 m² pour les ateliers et autres surfaces couvertes

Stationnement vélo

Néant.

Article AUei13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres et espaces verts, au sol perméable -non compris les aires de stationnement si leurs surfaces sont imperméabilisées- sera de 30 % de la surface du terrain et avec un arbre de haute tige pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les aires de stockage à ciel ouvert doivent être aménagées et leurs abords végétalisés.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article AUei14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Section 4 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Article AUei15 – Performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article AUei16 – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières

ZONE A

ZONE N

ZONE A

Cette zone correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le zonage agricole comprend le secteur As protégé pour des motifs de sensibilité paysagère. Il s'agit de terrains pentus, en vignes, à proximité du village ou le long de départementales, très exposés visuellement.

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de protection rapproché de la source « En l'île ». Tout permis de construire ou autre est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe.

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L123.1.5 7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées dans l'article 13.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones A et As tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone A, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles,

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci,

- les abris pour animaux s'ils sont bien intégrés dans le paysage et respectent une surface maximale,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage,

- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

En zone As, sont admis sous conditions

- les abris pour animaux s'ils sont bien intégrés dans le paysage et respectent une surface maximale fixée à l'article 9

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage,

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

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 ou passages présenteront une largeur adaptée aux engins agricoles ou utilitaires les utilisant.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants s'ils existent. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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 vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

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

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, des effluents d'élevage...

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée pour des raisons paysagères afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Article A5 – Caractéristiques des terrains

Néant.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de de l'alignement. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement. Les extensions des bâtiments agricoles peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite séparative

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent jouxter les limites séparatives s'ils sont de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

Par exception, les bâtiments d'élevage et autres bâtiments agricoles soumis au recul réglementaire en application des lois spécifiques respecteront ce recul par rapport aux limites des zones U et AU destinées à l'habitat.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article A9 – Emprise au sol

Pour les abris pour animaux elle est limitée à 15 m²

Article A10 – Hauteur maximum des constructions

1. Définitions

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12m étant toutefois rattaché l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions à vocation d'activité agricole ne doit pas dépasser 12 m au faitage.
- La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 6m sous la sablière et 11m au faitage.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas excéder 3,5m, celle des serres et des abris de jardin ne doit pas excéder 3,2m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (notamment de type radiotéléphonie) peuvent être exemptés de la règle de hauteur, dans la limite de la recherche du meilleur compromis entre efficacité technique et impact paysager limité.

Article A11 – Aspect Extérieur

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter les règles énoncées à l'article UB 11 en matière de forme, de toiture, d'ouvertures, de matériaux et de couleurs.

Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant. Elles doivent s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les sommets de pente, plus exposés aux vues et au vent.

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 remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades (ouvertures, symétrie, proportions...)

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans.

- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées ou bacs aciers de couleur foncée.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les teintes à privilégier, notamment pour les bâtiments agricoles doivent être proches des couleurs terre : gamme des bruns, des gris-bruns, gris foncés et des rouges sombres. Les bardages bois doivent garder leur couleur naturelle.

En secteur As, les abris de jardins et pour animaux devront être en bois ou recouverts d'un parement bois

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- la tôle galvanisée non peinte
- les éléments décoratifs en béton moulé
- les hachures verticales de couleur et l'emploi de couleurs claires (blanc, blanc cassé, jaune...) ou criardes (orange, rose...) sur les façades des bâtiments visibles depuis la voie publique. Le vert est à proscrire pour les gros volumes de bâtiments.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4m doublée d'une haie vive

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

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques de conifères.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article A12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Article A13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Espaces libres et plantations

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

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation

d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales adaptées aux sols et au type de végétation existante sur le site.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1.5 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

En zone As, les abris pour animaux devront être accompagnés de plantations d'essences locales.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Section 4 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Article A15 – Performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article A16 – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

ZONE N

La zone naturelle et forestière, dite « zone N », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,
 - soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales
- Elle comprend trois secteurs particuliers :
- le secteur Nh, comprenant l'habitat isolé, de la Rochotte,, de faible densité, construit en limite de zone urbanisée sur des sols à vocation agricole ou forestière. Ces espaces sont à préserver d'une poursuite de l'urbanisation en raison de la qualité des paysages (entrées et silhouette du village) et/ou du caractère naturel des lieux avoisinants.
 - le secteur NL, correspond aux terrains équipés ou non dédiés aux activités sportives ou de loisirs.
 - le secteur Ns qui concerne les constructions à usage industriel liées à la scierie

Cette zone est en partie couverte par le périmètre de protection rapproché de la source « En l'île ». Tout permis de construire ou autre est tenu de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral joint en annexe. Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L123.1.5 7° et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées dans l'article 13.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des zones N, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
- les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de respecter la mixité d'usage et l'état des chemins ruraux ainsi que les dispositions de protection des captages d'eau et de gestion des risques de ruissellement et d'érosion,
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque,
- les abris pour animaux s'ils sont bien intégrés dans le paysage et respectent une surface maximale,

De plus sont admises sous conditions en zone Nh

- les extensions mesurées du bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dans le prolongement, au moins en partie, d'une des faces du bâtiment dans la limite de 20% de la surface au sol existante,
- la reconversion de bâtiments à usage d'activités ou d'équipements en bâtiments à usage de logements,
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface au sol existante.

De plus sont admises sous conditions en zone NL

- les constructions nécessaires à l'évolution de l'activité de loisirs sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels.

De plus sont admises sous conditions en zone Ns

- les constructions nécessaires à l'évolution de l'activité de la scierie sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

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 ou passages présenteront une largeur adaptée aux engins agricoles ou utilitaires les utilisant.

Article N4 – Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants s'ils existent. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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 vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

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

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, des effluents d'élevage...

Electricité, téléphone et télédiffusion

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

A l'exception d'impératifs techniques dûment justifiés, la mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements sera imposée pour des raisons paysagères afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Article N5 – Caractéristiques des terrains

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur exige une superficie de terrain la permettant.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

La reconstruction à l'identique après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation d'annexes aux bâtiments existants (abris de jardin, bûchers, garages, auvents...) est à privilégier dans les fonds de parcelle, soit à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux est libre, dans la mesure où est prise en compte la meilleure intégration possible au site.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

Article N9 – Emprise au sol

Pour les abris pour animaux elle est limitée à 15 m²

Article N10 – Hauteur maximum des constructions

1. Définitions

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

2. Hauteur maximale

- La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 6m sous la sablière et 11m au faitage.
- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas excéder 3,5m, celle des serres et des abris de jardin ne doit pas excéder 3,2m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (notamment de type radiotéléphonie) peuvent être exemptés de la règle de hauteur, à condition de faire la démonstration, dans le volet paysager de la déclaration préalable, de la recherche du meilleur compromis entre efficacité technique et impact paysager limité.

Article N11 – Aspect Extérieur

Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des 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.

Généralités

Les extensions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les extensions du bâti existant doivent se faire dans le prolongement d'une des façades, dans un volume qui ne doit pas excéder celui du bâtiment principal. Elles pourront être simplement adossées si la configuration des murs initiaux ne permet pas un prolongement réel.

Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans. Les annexes pourront présenter un seul pan
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées de couleur brune ou gris foncé.

Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments d'extension et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
 - l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
 - l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.
- Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre).

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4m doublée d'une haie vive

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

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques de conifères.

Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

Article N12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Article N13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère naturel des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales, sur la base du caractère des sols et des végétaux environnants.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1.5 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Néant.

Section 4 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements

Article N15 – Performances énergétiques et environnementales

Néant.

Article N16 – infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

Définitions et illustrations de termes techniques

Précisions concernant les articles 6 et 7 (implantation par rapport aux voies et limites séparatives)

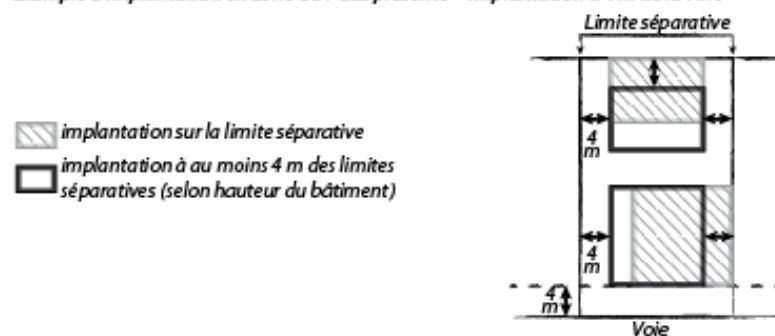
Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de l'alignement. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Définitions

NU DU MUR = Partie du mur qui est plane, où il n'y a ni ressaut, ni ornement qui excèdent.

SAILLIE = Avancée que font, sur le nu d'un mur, tous les membres ou toutes les parties de construction ou de décoration d'une façade

Exemple d'implantation en zone UB: Cas présenté = implantation à 4 m de la voie



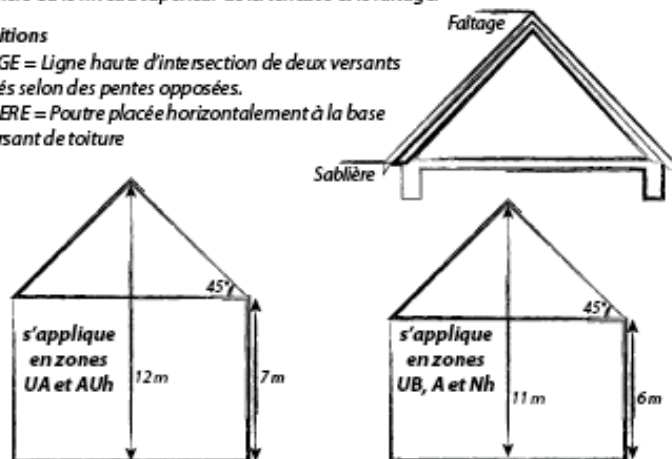
Précisions concernant l'article 10 (Hauteur)

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Définitions

FAÎTAGE = Ligne haute d'intersection de deux versants inclinés selon des pentes opposées.

SABLIÈRE = Poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture



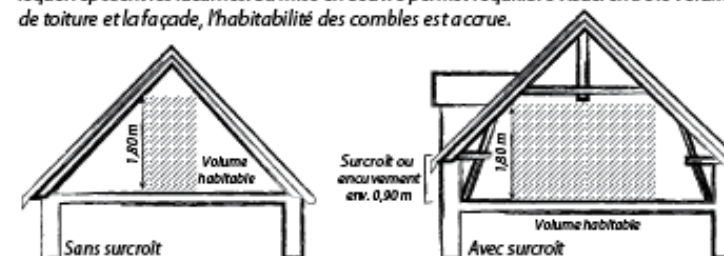
Précisions concernant l'article 11 (Aspect extérieur)

LES DIFFÉRENTS TYPES D'OUVERTURES DE COMBLES : Comment se font les ouvertures ?

- de manière générale, par des lucarnes; elles sont placées à l'aplomb du mur de façade sur le surcroît pour créer une allège assurant la sécurité;
- par des petits jours ou des baies en pignon, peu nombreuses;
- par quelques tuiles de verre pour un simple éclairage;
- par des baies horizontales percées dans le mur de façade, généralement placées au niveau du plancher et fermées par des volets;
- par des châssis en fonte, dits vasistas ou tabatières, de petites dimensions.

Définitions

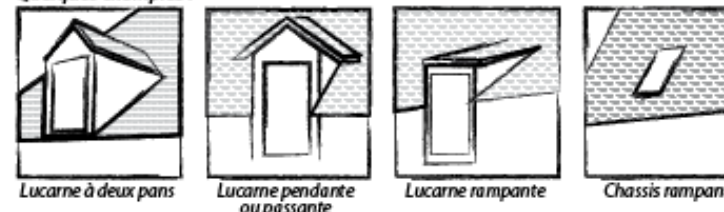
SURCROÏT ou **ENCUVEMENT** = Mur établi au-dessus du niveau du sol du comble et sur lequel reposent les lucarnes. Sa mise en oeuvre permet l'équilibre visuel entre le volume de toiture et la façade, l'habitabilité des combles est accrue.



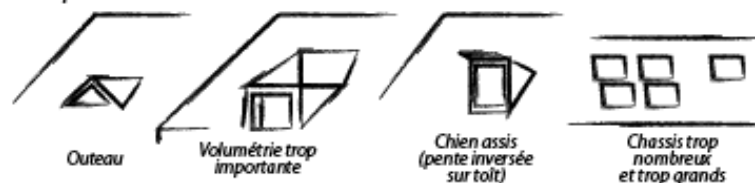
LUCARNE = Terme désignant une ouverture verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture ménagé dans un pan de toiture pour assurer l'éclairage et l'aération.

CHASSIS RAMPANT = Ouverture pivotante placée suivant la pente du toit. Réalisée traditionnellement en fonte (tabatière ou vasistas), elle est maintenant proposée sous forme de produits industrialisés (VELUX, CAST).

Quelques exemples :



A proscrire



Source : Fiche SDAP sur l'utilisation des combles