



Commune de CHAUCENNE

Code INSEE : 25136

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU03 janvier 2014
Mise à jour n°1.....15 janvier 2024
Mise à jour n°2.....01 avril 2026

Commune de CHAUCENNE

DEPARTEMENT DU DOUBS

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



4 – Règlement

Document en date de Décembre 2013

Vu pour être annexé à notre délibération, Le Maire, VOUGNON Bernard	POS approuvé le :	12 Juin 1980
	Révision prescrite le :	04 Mars 2010
Pour copie conforme, Le Maire, VOUGNON Bernard	Révision arrêtée le:	23 Mai 2013
	Révision approuvée le:	3 Janvier 2014



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA	11
ZONE UB	21
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
ZONE 1AU	30
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
ZONE A	38
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
ZONE N	46
ANNEXES	51

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CHAUCENNE**.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles de Franche Comté – Service Régional de l'archéologie.

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, sauf demande de maintien des règles du lotissement présentée par les co-lotis (art L442-10).
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles

et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA** correspondant à la zone centrale et d'habitat continu dense

Elle comprend un secteur **Un** correspondant au parc

La zone **UB** correspondant à la zone d'habitat discontinu dense

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A** correspondant à la zone agricole.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend :

Le secteur **Nc** permettant l'implantation d'une cabane de chasse

Le secteur **Nch** autorisant les abris à chevaux

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface de plancher.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Franche Comté – service régional de l'archéologie
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 entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».
Conformément à l'article 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 donc elles sont connaissance* ».

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien du village caractérisé par des constructions traditionnelles aux volumes importants. Les habitations et leurs dépendances ainsi que les commerces, services, bureaux et activités qui sont le complément naturel de l'habitation y sont autorisés.

Elle comprend un secteur Un correspondant au parc.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 2 - Les créations et extensions des installations classées soumises à déclaration ou des installations non classées, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 3 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 5 - Les campings et le caravanage
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires.

Dans le secteur Un, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements ne sont admis que si elles respectent les conditions ci-après :

* Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

* Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

De plus :

- Les locaux à usage d'activité sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Le permis de construire pourra être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne notable à la circulation publique.

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

2) Voirie ouverte à la circulation publique :

a - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

b - les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; tous les ouvrages nécessaires pour amener l'eau potable depuis le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

2) Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

- Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

b – Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Tous les réseaux sont enterrés, y compris les branchements lorsque cela est possible.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE DE PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2 - En cas de recul, celui-ci doit être au minimum de 4 mètres de l'alignement. Toutefois, lorsque dans une rue, les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.

3 - Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

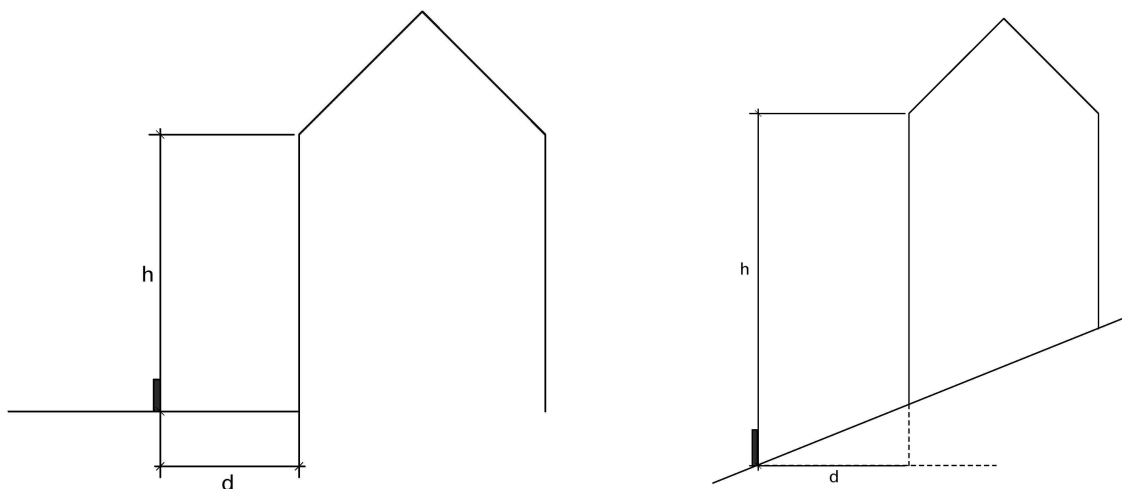
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Les constructions de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- a - en limites latérales à l'intérieur d'une bande de 16 mètres à partir de l'alignement, ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- b - pour des volumes annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.

2 - Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres).



⇒ $d \geq h/2$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR

1 - Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

2 - Pour les constructions à destination d'habitat le nombre de niveaux est limité à R + 2 + combles.

3 - Pour les autres constructions, cette hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des annexes non composées avec le bâtiment principal pour lesquelles la hauteur à l'égout ne peut excéder 3 mètres.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les buttes de terre et les talus artificiels sont interdits sauf s'ils ont une hauteur inférieure à 1,20 mètres et une pente inférieure à 40 %.

3. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

4 - Toiture

- La toiture des bâtiments sera constituée de deux pans, ou d'une combinaison de toitures à deux pans. Les croupes peuvent être autorisées.

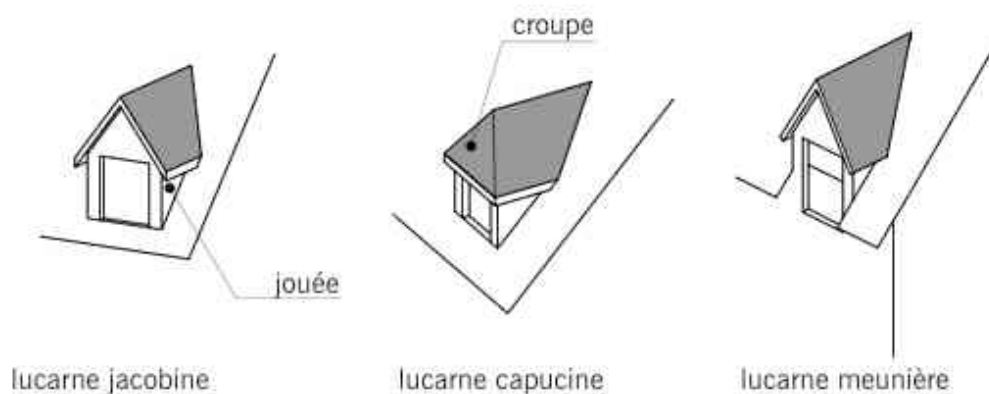
- Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
 - toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

- La pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 45%. Cette règle peut ne pas s'appliquer pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30m².

- Les couvertures seront réalisées en tuile plate, mécanique ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.

- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli.

- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



- Les débords de toiture sont autorisés et compris entre 50 et 80 cm.
- Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.
- En ce qui concerne les constructions neuves, les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur.
- Les cheminées seront enduites, en pierre ou en briques. Les boisseaux apparents seront interdits.
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas.

5. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

7 – Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable.
 - Soit enduite, et les enduits devront s'inspirer du nuancier en annexe du présent règlement.
 - Soit en bardage d'aspect bois sur tout ou une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Les couleurs des menuiseries respecteront le nuancier en annexe du présent règlement.

8 - Clôtures

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

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres, mais avec une base en maçonnerie limitée à 1,5 mètres

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,2 mètres.

Elles pourront aussi être réalisées à l'aide d'un grillage ou d'un treillis soudé, doublé d'une haie vive composée d'espèces locales.

Une combinaison des deux peut être admise.

9. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement créé ; dans le cas d'opération groupée ou de lotissement on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Exceptions :

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de constructions devra tenir compte des plantations existantes.

Les aires de stationnement seront végétalisés à raison d'un m² au minimum par place de stationnement.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En cas de constructions à usage d'activités il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant écran.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est destinée aux extensions du centre ancien principalement sous forme pavillonnaire. Outre les habitations et leurs dépendances, les commerces, services, bureaux et activités y sont autorisés à condition de pouvoir s'intégrer à un quartier résidentiel.

Elle comprend un secteur UBe destiné aux activités existantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 2 - Les créations et extensions des installations classées soumises à déclaration ou des installations non classées, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 3 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 5 - Les campings et le caravanage
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier et donc provisoires
- 8 - L'ensemble des constructions aux lieux dits « A l'Essart » et « Au Saucet » en bordure de la forêt communale et dans une bande de 20 mètres de large.

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

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et aménagements ne sont admis que si ils respectent les conditions ci-après :

* Ils doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

* Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

De plus :

- Les locaux à usage d'activité sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Les accès le long de la RD8 devront être regroupés.

Toute route nouvelle débouchant sur cette voie devra faire l'objet d'une autorisation départementale.

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne notable à la circulation publique.

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

2) Voirie ouverte à la circulation publique :

a - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

b - les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; tous les ouvrages nécessaires pour amener l'eau potable depuis le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

2) Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

b – Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements devront respecter les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°2b).

3 - Electricité - Téléphone

Tous les réseaux sont enterrés, y compris les branchements lorsque cela est possible.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE DE PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 4 mètres de l'alignement de toutes les voies

Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours des voies publiques de manière à dégager la visibilité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

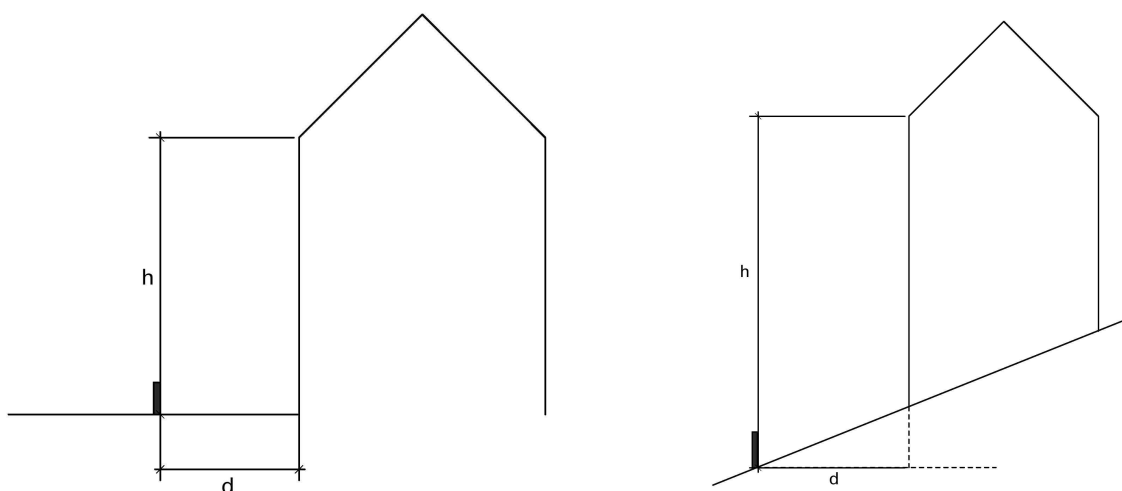
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum 4 mètres). Toutefois cette distance pourra être réduite à 3 mètres pour des volumes annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.

2 – La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- pour des volumes annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.



⇒ $d \geq h/2$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R111.16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR

1 - Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

2 - Pour les constructions à destination d'habitat le nombre de niveaux est limité à R + 2 + combles.

3 - Pour les autres constructions, cette hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des annexes non composées avec le bâtiment principal pour lesquelles la hauteur à l'égout ne peut excéder 3 mètres.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les buttes de terre et les talus artificiels sont interdits sauf s'ils ont une hauteur inférieure à 1,20 mètres et une pente inférieure à 40 %.

3. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

4. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

5. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6 – Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable.
 - Soit enduite, et les enduits devront s'inspirer du nuancier en annexe du présent règlement.
 - Soit en bardage d'aspect bois sur tout ou une partie de la façade.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

- Les couleurs des menuiseries respecteront le nuancier en annexe du présent règlement.

7 - Clôtures

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

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres, mais avec une base en maçonnerie limitée à 1,5 mètres

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,2 mètres.

Elles pourront aussi être réalisées à l'aide d'un grillage ou d'un treillis soudé, doublé à l'intérieur d'une haie vive composée d'espèces locales.

Une combinaison des deux peut être admise.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement créé, dans le cas d'opération groupée ou de lotissement on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Exceptions :

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans son environnement immédiat.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans son environnement immédiat (article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement dont la construction est prévue (article L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme).

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de constructions devra tenir compte des plantations existantes.

Les aires de stationnement seront végétalisés à raison d'un m² au minimum par place de stationnement.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

En cas de constructions à usage d'activités il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant écran.

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservés dans leur plus grande partie.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 2 - Les créations et extensions des installations classées soumises à déclaration ou des installations non classées, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et le caravanage
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
- Les autres constructions et aménagements ne sont admis que si elles respectent les conditions ci-après :
 - * Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation).

* Il doit être garanti que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

De plus, les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les locaux à usage d'activité sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Le permis de construire sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne notoire à la circulation publique et assurer la sécurité des usagers

2) Voirie ouverte à la circulation publique :

a - les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

b - les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; tous les ouvrages nécessaires pour amener l'eau potable depuis le réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

2) Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

b – Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes. Les aménagements nécessaires visant à 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.

Dans les secteurs faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements devront respecter les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°2b).

3 - Electricité - Téléphone

Les réseaux doivent être enterrés, y compris les branchements lorsque cela est possible

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE DE PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 15 mètres minimum de l'axe de la R.D.8,
- 4 mètres minimum de l'alignement de toutes les autres voies

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

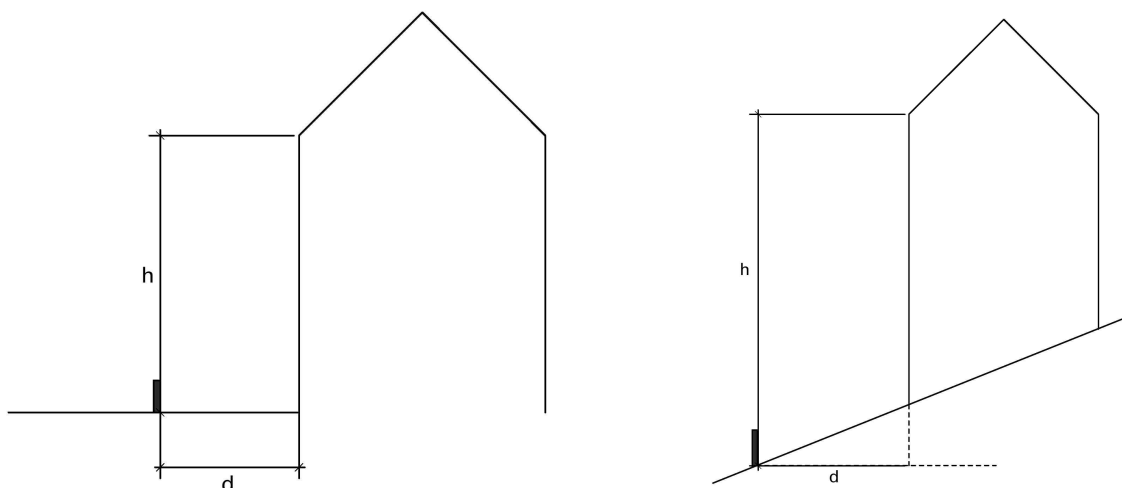
- Pour des raisons architecturales et/ou dans leur projet d'ensemble

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- dans le cas d'opérations jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
- pour des volumes annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres hors tout.



$$\Rightarrow d \geq h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R111.16 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR

1 - Pour les constructions à destination d'habitat le nombre de niveaux est limité à R + 2 + combles.

2 - Pour les autres constructions, cette hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit, à l'exception des annexes non composées avec le bâtiment principal pour lesquelles la hauteur à l'égout ne peut excéder 3 mètres.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les buttes de terre et les talus artificiels sont interdits sauf s'ils ont une hauteur inférieure à 1,20 mètres et une pente inférieure à 40 %.

3. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

4. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

5. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6 – Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable.
 - Soit enduite, et les enduits devront s'inspirer du nuancier en annexe du présent règlement.
 - Soit en bardage d'aspect bois sur tout ou une partie de la façade.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Les couleurs des menuiseries respecteront le nuancier en annexe du présent règlement.

7 - Clôtures

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

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres, mais avec une base en maçonnerie limitée à la moitié de la hauteur totale.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 1,2 mètres.

Elles pourront aussi être réalisées à l'aide d'un grillage ou d'un treillis soudé, doublé d'une haie vive composée d'espèces locales.

Une combinaison des deux peut être admise.

8. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement créé, dans le cas d'opération groupée ou de lotissement on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet devra comporter un projet d'aménagement paysager des espaces collectifs et de circulation.

Pour les plantations nouvelles, le choix des essences devra être spécifié au niveau du projet. Il devra correspondre à des essences adaptées au sol, au climat et au paysage naturel environnant.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone concernant les parties du territoire principalement affectées aux exploitations des richesses naturelles (zone agricole).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'agriculture, et situées à 50 mètres au moins des limites des zones U et 1AU. Cette distance est portée à 100 mètres pour les stabulations libres et installations classées. Les limites ci-dessus indiquées ne s'appliquent pas pour les constructions annexes aux sièges d'exploitations existants.

2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront implantées à proximité immédiate du siège d'activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne notable à la circulation publique.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

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

2) Voirie ouverte à la circulation publique :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2) Assainissement

a - Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le réseau public d'assainissement n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux. Dans tous les autres cas, ces effluents doivent être traités avant rejet dans le milieu naturel.

b – Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE DE PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE

1 - Un recul de 20 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la R.D.8.

2 - Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies, publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique.

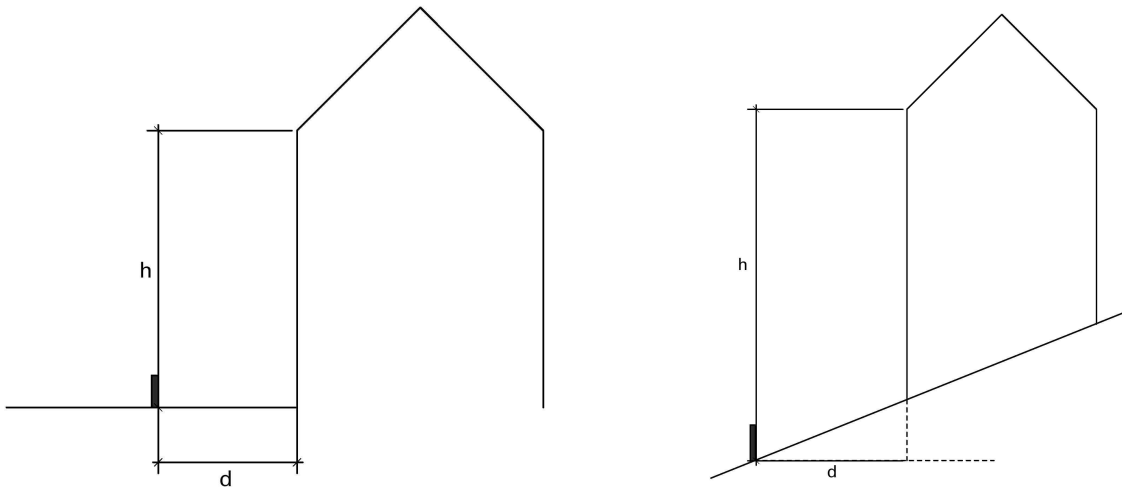
3 - Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



$$\Rightarrow d \geq h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1 - Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R111.16 du Code de l'Urbanisme) ;

2 - Entre deux constructions non contiguës, devra toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR

Pour les constructions à usage d'habitation : R+ 1+ combles

Pour les bâtiments agricoles : 10 m au sommet du bâtiment.

En cas d'extension à usage d'habitation, la hauteur de la construction ne devra pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Pour l'ensemble des constructions :

1 - Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

2 - La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les buttes de terre et les talus artificiels sont interdits sauf s'ils ont une hauteur inférieure à 1,20 mètres et une pente inférieure à 40 %.

3. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.

4. Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

5. Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergies renouvelables, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6 – Aspect de façade

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :
 - Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable.
 - Soit enduite, et les enduits devront s'inspirer du nuancier en annexe du présent règlement.
 - Soit en bardage d'aspect bois sur tout ou une partie de la façade.
- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

- Les couleurs des menuiseries respecteront le nuancier en annexe du présent règlement.

7. Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole

- L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.
- L'emploi de tôle ondulée non peinte, en bardage comme en couverture, est interdit.
- La couleur des enduits ou parements de façade et des matériaux de couverture devra rappeler celle des matériaux traditionnels de la région ou de l'environnement naturel sur la base du nuancier annexé au présent règlement. Les enduits ou parement de façade ne doivent pas être d'aspect brillant.
- Les bardages d'aspect bois sont autorisés.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places par logement créé, dans le cas d'opération groupée ou de lotissement on y ajoutera 0,5 place visiteurs (c'est à dire positionnées sur l'espace collectif) par logement créé.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone de protection des sites, des paysages et milieux naturels.

Elle comprend :

- Un secteur Nc permettant l'implantation d'une cabane de chasse
- Un secteur Nch autorisant les abris à chevaux

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics, sauf pour les constructions autorisées sous conditions dans les secteurs **Nc** et **Nch**.

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

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillement et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif.
- Les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Dans le secteur Nc, sont seules autorisées :

Une construction, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, qui seront liés et nécessaires à une activité de chasse.

Dans le secteur Nch, sont seules autorisées :

Les abris à chevaux.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Aucun accès ne pourra être admis sur la RD8 sans l'accord départemental.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence de réseau public de distribution d'eau, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

2) Assainissement

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et du plan de zonage d'assainissement. Dans le deuxième cas, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE DE PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT À L'EMPRISE PUBLIQUE

1 - Un recul de 20 mètres minimum est imposé par rapport à l'axe de la R.D.8.

2 - Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies, publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour les postes de distribution d'énergie électrique.

3 - Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

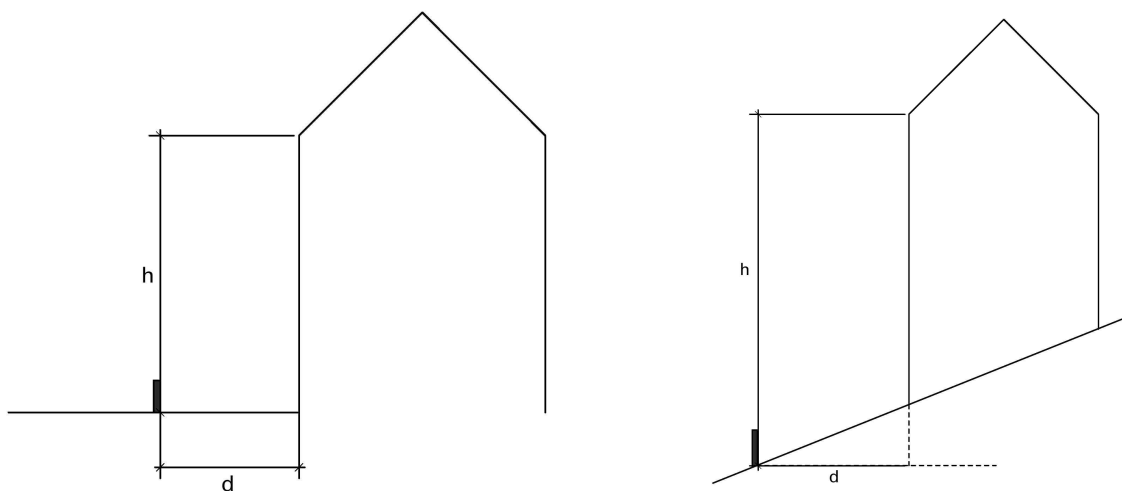
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2 – Dans le secteur Nch, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à 4 mètres minimum.



$$\Rightarrow d > h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Dans les secteur Nch, le CES est fixé à 0,5.

ARTICLE N10 – HAUTEUR

Non réglementé.

Toutefois, dans les secteurs Nc et Nch, la hauteur des constructions est limitée à 3,2 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

Toutefois, dans le secteur Nc, les constructions devront présentées un aspect en bardage d'aspect bois.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies, boisement de berges et secteurs humides repérés sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager ou écologique (art. L123.1.5 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservés dans leur plus grande partie.

Toute coupe fait l'objet d'une demande d'autorisation et si un aménagement prévoit de supprimer une partie de ces boisements linéaires, des plantations compensatoires devront être prévues.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES



Nuancier de façade

BLANC	ROUGES	BLEUS	VERTS	GRIS	OCRES	OCRES ROUGES
	RAL 3000	RAL 5024	RAL 6019	RAL 5014	RAL 1001	RAL 8008
	RAL 3001	RAL 5014	RAL 6021	RAL 7002	RAL 1005	RAL 8007
		RAL 5023	RAL 6018	RAL 7003	RAL 1014	RAL 7003
		RAL 5007	RAL 6017	RAL 5024	RAL 1015	RAL 8001
		RAL 5012		RAL 7035		RAL 8004
		RAL 6027		RAL 7001		RAL 8000
		RAL 6034		RAL 7000		RAL 8025
				RAL 7012		RAL 1011
				RAL 7036		RAL 8015
				RAL 7040		RAL 8003
						RAL 8011
						RAL 8024

Les couleurs des menuiseries devront s'approcher de celles contenues dans cette palette

Nuancier des menuiseries