



Commune de Miserey-Salines

Code INSEE : 25381

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU30 janvier 2008
Modification n°122 juillet 2010
Modification n°2 26 janvier 2011
Modification simplifiée n°1 06 juillet 2011
Modification simplifiée n°221 mars 2017
Révision allégée n°121 mars 2017
Modification simplifiée n°316 décembre 2021
Mise à jour n°116 juillet 2024
Mise à jour n°220 Avril 2026

Sommaire

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Sommaire | 2 |
| Titre 1 – Dispositions générales..... | 3 |
| Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ua..... | 8 |
| Titre 3 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ub..... | 15 |
| Titre 4 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Uc..... | 22 |
| Titre 5 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Uy..... | 28 |
| Titre 6 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : zone 1AU..... | 36 |
| Titre 7 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : zone 1AUy..... | 44 |
| Titre 8 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : zone 2AU..... | 53 |
| Titre 9 – Dispositions applicables aux zones agricoles : zone A..... | 57 |
| Titre 10 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières : zone N..... | 63 |

Titre 1 – Dispositions générales

ARTICLE 1 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme (PLU)

Conformément à l’article L. 123-1 du Code de l’urbanisme, le P.L.U. couvre l’intégralité du territoire communal de Miserey-Salines. Le présent règlement s’applique donc à l’ensemble de la commune.

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

- 2.1 - Les règles du Plan Local d’Urbanisme se substituent aux règles générales d’utilisation du sol prévues aux articles R 111.1 à R 111.29 du Code de l’urbanisme à l’exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.
- 2.2 - Les règles du P.L.U. se substituent aux règles de tout plan d’urbanisme antérieur applicables au même territoire.
- 2.3 - Dès la prescription d’une révision du P.L.U., les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9, L. 111-10 et L. 421-4 peuvent être appliquées.
- 2.4 - Les dispositions du présent règlement s’appliquent sans préjudice des prescriptions prise au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d’utilité publique affectant l’occupation ou l’utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones et définition générale des zones

- 3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs :

Zones urbaines, dites « zones U »

- Ua - Zone centrale d’habitat dense, correspondant au centre traditionnel.
- Ub - Zones à dominante d’habitat correspondant aux extensions récentes.
- Uc - Zone d’accueil d’habitat, de commerce et de bureaux, elle est vouée à la requalification urbaine du site des anciennes salines.
- Uy - Zones réservées aux activités artisanales, industrielles, commerciales, d’entrepôts et de bureaux.

Zones à urbaniser, dites zones « AU »

- 1AU - Zones à urbaniser dont la destination principale est l’habitat.
- 1AUy - Zones à urbaniser réservées aux activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux.
- 2AU - Les zones 2AU revêtent un caractère naturel. Inconstructibles dans l’immédiat, ces zones sont réservées pour l’habitat ; l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée à l’évolution du P.L.U. (modification ou révision).

Zones agricoles, dites zones « A »

- A - Zones réservées aux activités agricoles (culture, élevage ...)

Zones naturelles et forestières, dites zones « N »

- N - Zones de protection des milieux naturels, des paysages, de la qualité des sites, et des forêts. Elles englobent le secteur Nc, réservé au cimetière et les secteurs Ni, lesquels sont soumis à des risques naturels.

Les secteurs à risque naturel, de type effondrement ou glissement de terrain, sont identifiés aux plans de zonage par un tramage spécifique pour chaque risque ; chaque secteur à risque peut couvrir, totalement ou partiellement, un ou plusieurs zones et secteurs du P.L.U.

Pour chaque secteur à risque, des prescriptions particulières sont édictées ci-après.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'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).

Ces adaptations mineures doivent être motivées et ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE 5 – Vestiges archéologiques

Au titre des informations utiles et en application de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme (au 31.12.2015), les rappels législatifs et réglementaires suivant sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Code du patrimoine et notamment son Livre V,
- Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- Loi modificative n°2003-707 du 1er août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004,
- Loi n°2004-804 du 9 août 2007 (article 17).

En application du Code du patrimoine, articles L. 531- 14 à 16 et R. 531-8 à 10, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie, 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 544-1 à L. 544-13 du Code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions générales.

Par arrêté préfectoral du 30 juillet 2018, le territoire de la commune de Miserey-Salines forme, dans sa totalité, une zone de présomption de prescriptions archéologiques, dont le seuil est fixé à 5 000m² (terrain d'assiette).

A l'intérieur de ce territoire, deux zones plus restreintes sont définies, dont le seuil est fixé à 1 000m², correspondant à une occupation antique. L'emprise de ces zones est matérialisée dans les documents graphiques en annexe.

Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant les projets d'aménagement situés dans les zones concernées par l'arrêté préfectoral et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure aux seuils mentionnés dans l'arrêté préfectoral, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation des travaux. Il en est de même pour les dossiers de réalisation des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC).

ARTICLE 6 – Travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, carrière

Nonobstant les dispositions du présent P.L.U. concernant la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol dans les différentes zones visées à l'article 3 ci-dessus, l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation des ouvrages et de leurs annexes techniques faisant l'objet, le cas échéant, d'emplacements réservés et dans le respect de leurs législations spécifiques.

ARTICLE 7 – Implantation des locaux techniques et des équipements de viabilité

Les locaux techniques des services concessionnaires du domaine public dont la superficie n'excède pas 10 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent être implantés en limite séparative de propriété.

Les locaux excédant ces dimensions devront respecter les dispositions particulières du présent règlement. En tout état de cause, l'alignement par rapport à la voie publique devra être respecté.

Les équipements de viabilité (électricité, téléphone, eau, assainissement,...) de type coffrets, armoires..., peuvent être implantés, en cas de nécessités techniques, aux emplacements les plus appropriés des jonctions à opérer, sous réserve de ne pas porter atteinte aux règles générales de sécurité et de visibilité.

ARTICLE 8 – Reconstruction à l'identique suite à un sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L. 111-3 alinéa 1 du Code de l'urbanisme).

Principe : La notion du terme « identique » exprime que la reconstruction ne doit pas déborder du volume de la construction avant sinistre, si ce volume excède les dimensions maximales imposées par les prescriptions du présent règlement ; toutefois, le cas échéant, la reconstruction doit respecter l'alignement par rapport aux voies.

ARTICLE 9 – Consultation du maître d'ouvrage du réseau à l'occasion des demandes de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne de transport d'électricité de 63 kV ou 225 kV

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne de transport d'électricité de 63 KV, il conviendra de consulter le service exploitant de la ligne.

ARTICLE 10 – Couloir affecté par le bruit

Dans le cas de projet de construction dans l'espace constructible du couloir, la future construction doit répondre aux normes d'isolation phonique en vigueur conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et des arrêtés ministériels correspondants.

ARTICLE 11 – Rappels

11.1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- a. L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières.
 - b. Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
 - c. Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2 les coupes et abattages d'arbres sauf exceptions prévues à l'article L. 130-1, R. 130-1 du Code de l'urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 12 mai 1978.
- 11.2 - Dans les espaces boisés classés reportés aux plans n°1 et 2, les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).
- 11.3 - Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du Code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ua

Zone Ua

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspondant au centre traditionnel ; elle accueille de l'habitat, des commerces, des équipements publics...

Cette zone est concernée par un secteur, identifié au plan de zonage, lequel est soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain ; ce secteur est constructible sous conditions particulières.

Cette zone est aussi concernée par un secteur, identifié au plan de zonage, lequel est soumis à des risques naturels de type glissement de terrain ; ce secteur est constructible sous conditions particulières.

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

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les bâtiments industriels et les entrepôts
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Le camping et le caravaning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13, 2° du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1 ; sont admis sous condition :

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, notamment pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises sous conditions de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement ou de glissement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Dans le secteur à risques de glissement de terrain, les constructions (bâtiment et voirie) sont admises sous condition de la mise en œuvre des dispositions constructives suivantes :

- Eviter des surcharges importantes par apport de remblai.
- Adapter la construction à la pente pour éviter des terrassements importants.
- Remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage.
- Mettre en place un drain de ceinture.
- Réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

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

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres minimum de chaussée.

Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 6 mètres ou 4 mètres si elle est destinée à desservir une seule maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres.

Les voies en impasse doivent conserver un caractère exceptionnel ; dans ce cas elles comporteront à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 25 mètres de diamètre.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie.

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux pluviales

Lors de chaque aménagement de terrain, une analyse de sol avec essai d'infiltration doit être réalisée. En fonction du résultat, les eaux pluviales de toutes parties imperméabilisées doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par l'essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public. Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération. Elles peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le long d'une voie, des constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles ou les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

Dans les autres cas, un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 5 mètres carrés, le recul minimum est fixé à 2 mètres.

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

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.

En cas de recul, 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, pour des vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 5 mètres carrés, le recul minimum est fixé à 2 mètres.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent respecter les conditions suivantes :

Elles 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.

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et 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 3 mètres.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions

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

Pour les constructions édifiées en ordre discontinu, la hauteur maximale à l'égout de toiture est fixée à 8 mètres.

Pour les constructions annexes non composées avec le bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à défaut l'acrotère est fixée à 4 mètres.

La limitation de hauteur n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

La pente des toitures doit s'harmoniser avec les bâtiments voisins.

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur maximale des clôtures, par rapport au trottoir ou à l'accotement, est fixée à 1.50 mètre, celle des murs-bahuts à 0.60 mètre. En façade sur rue, elles seront avantageusement constituées en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf. : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 4 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1 mètre carré par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.

Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement imposées ci-dessus, il sera fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres, plantations

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

Dans tout programme d'ensemble doivent être réservés, en espaces verts, aires de jeux et lieux de rencontre, une superficie minimale de 15 mètres carrés par logement d'espaces collectifs entretenus et arborés.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la superficie hors œuvre nette maximale constructible (S.H.O.N.) et la superficie du terrain (S.T.) soit : $C.O.S. = S.H.O.N. / S.T.$

Le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas d'extension de constructions existantes si cette extension est justifiée par des impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du P.L.U., pour les logements locatifs sociaux (cf. art L. 127-1 et L. 127-2 du Code de l'urbanisme) et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (cf. art L. 128-1 et L. 128-2 du Code de l'urbanisme).

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Ub

Zone Ub

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Ub correspondent aux zones d'extension récentes du village à dominante d'habitat, mais également des bâtiments de service public et du commerce.

Le bâti pavillonnaire diffus est dominant excepté dans le secteur qui accueille les logements de fonction réservés aux gendarmes.

Ces zones sont concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

Ces zones sont aussi concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type glissement de terrain ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

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

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les bâtiments industriels et les entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Le camping et le caravaning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13, 2° du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1 ; sont admis sous condition :

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Pour les éléments de paysage repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, l'extension, la restauration, les annexes et la reconstruction suite à un sinistre sont admises sous conditions de préserver les caractéristiques historiques et esthétiques desdits bâtiments et l'équilibre des éléments bâtis avec les espaces arborés et végétalisés environnant.

Les occupations et utilisations du sol concernant le terrain non bâti situé au lieudit « Creux au Poiret », en bordure de la RN n°57, doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement édictées pour ce terrain.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement ou de glissement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Dans les secteurs à risques de glissement de terrain, les constructions (bâtiment et voirie) sont admises sous condition de la mise en œuvre des dispositions constructives suivantes :

- Eviter des surcharges importantes par apport de remblai.
- Adapter la construction à la pente pour éviter des terrassements importants.
- Remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage.
- Mettre en place un drain de ceinture.
- Réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édiflée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

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

La création de nouveaux accès ou sortie sur la RN n°57 est interdite.

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres minimum de chaussée.

Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 6 mètres ou 4 mètres si elle est destinée à desservir une seule maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres.

Les voies en impasse doivent conserver un caractère exceptionnel ; dans ce cas elles comporteront à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 25 mètres de diamètre.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux pluviales

Lors de chaque aménagement de terrain, une analyse de sol avec essai d'infiltration doit être réalisée. En fonction du résultat, les eaux pluviales de toutes parties imperméabilisées doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par l'essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé. L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération. Elles peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction nouvelle, située à l'intérieur du périmètre défini conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, ne pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RN n°57, hormis les exceptions prévues dans l'article III-2-2 de la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, telles que précisées dans les pièces écrites et les documents graphiques.

Les constructions non soumises à ce recul ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 35 mètres de l'axe de la demi-chaussée la plus proche du nouveau tracé projeté à 2 x 2 voies de la RN n°57.

Pour les routes départementales, le recul minimum est de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD n°108.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD n°230.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD n°5.

Un recul minimum de 4 mètres est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 5 mètres carrés, le recul minimum est fixé à 2 mètres.

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

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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).

Pour les piscines non couvertes, le recul minimum est fixé à 3 mètres.

Pour des vérandas ou sas d'entrée dont l'emprise au sol n'excède pas 5 mètres carrés, le recul minimum est fixé à 2 mètres.

Par exception à l'alinéa précédent, les bâtiments d'une hauteur inférieure à 2.50 mètres en limite et d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 25 mètres carrés peuvent être implantés en limite séparative.

Par rapport au domaine ferroviaire, le recul minimum est fixé à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées ; cette limite d'emprise comprend les talus nécessaires à la disposition de la voie ferrée.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent respecter les conditions suivantes :

Elles 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.

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et 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 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.40.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions

Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

La limitation de hauteur n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur maximale des clôtures, par rapport au trottoir ou à l'accotement, est fixée à 1.50 mètre, celle des murs-bahuts à 0.60 mètre. En façade sur rue, elles seront avantageusement constituées en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

Les travaux sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme doivent respecter l'ordonnancement de la façade, l'orientation des faîtages et les matériaux d'origine.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf. : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 4 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1 mètre carré par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.

Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations en matière de stationnement imposées ci-dessus, il sera fait application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres, plantations

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

Dans tout programme d'ensemble doivent être réservés, en espaces verts, aires de jeux et lieux de rencontre, une superficie minimale de 15 mètres carrés par logement d'espaces collectifs entretenus et arborés.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la superficie hors œuvre nette maximale constructible (S.H.O.N.) et la superficie du terrain (S.T.) soit : $C.O.S. = S.H.O.N. / S.T.$

Le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 0.30 pour les constructions à usage d'habitation.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas d'extension de constructions existantes si cette extension est justifiée par des impératifs familiaux et n'a pas pour objet la création de logements supplémentaires.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du P.L.U., pour les logements locatifs sociaux (cf. art L. 127-1 et L. 127-2 du Code de l'urbanisme) et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (cf. art L. 128-1 et L. 128-2 du Code de l'urbanisme).

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Uc

Zone Uc

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'ancien site des salines sur lequel des bâtiments industriels existent encore.

Il s'agit d'une zone d'accueil principale d'habitat ; les activités de type commerce et bureaux sont admises sous condition.

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

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13, 2 du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Uc1 ; sont admis sous condition :
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

- Les commerces et bureaux sont admis sous condition que la SHON totale réservée à ces activités n'excède pas 20 % de la SHON consacrée à l'habitat.

Tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Les occupations et utilisations du sol doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement édictées pour cette zone.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

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

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres minimum de chaussée.

Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 6 mètres ou 4 mètres si elle est destinée à desservir une seule maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres.

Les voies en impasse doivent conserver un caractère exceptionnel ; dans ce cas elles comporteront à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 25 mètres de diamètre.

ARTICLE Uc 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection Règlement écrit 24/67

notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux pluviales

Lors de chaque aménagement de terrain, une analyse de sol avec essai d'infiltration doit être réalisée. En fonction du résultat, les eaux pluviales de toutes parties imperméabilisées doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par l'essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé. L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération. Elles peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

4. Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum par rapport à l'alignement de la RD n°5 est fixé à 5mètres.

Dans les autres cas, le recul minimum par rapport à l'alignement ou du bord des voies est fixé à 4 mètres.

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

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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).

Pour les piscines non couvertes le recul minimum est fixé à 3 mètres.

Par exception à l'alinéa précédent, les bâtiments d'une hauteur inférieure à 2.50 mètres en limite et d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 25 mètres carrés peuvent être implantés en limite séparative.

ARTICLE Uc 8 - 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 Uc 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur des constructions

Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur maximale des clôtures, par rapport au trottoir ou à l'accotement, est fixée à 1.50 mètre, celle des murs-bahuts à 0.60 mètre. En façade sur rue, elles seront avantageusement constituées en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (cf. : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 4 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1 mètre carré par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.

Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

ARTICLE Uc 13 - Espaces libres, plantations

Dans tout programme d'ensemble doivent être réservés, en espaces verts, aires de jeux et lieux de rencontre, une superficie minimale de 15 mètres carrés par logement d'espaces collectifs entretenus et arborés.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport entre la superficie hors œuvre nette maximale constructible (S.H.O.N.) et la superficie du terrain (S.T.) soit : $C.O.S. = S.H.O.N. / S.T.$

Le C.O.S. maximum autorisé est fixé à 0,4.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du P.L.U., pour les logements locatifs sociaux (cf. art L. 127-1 et L. 127-2 du Code de l'urbanisme) et pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (cf. art L. 128-1 et L. 128-2 du Code de l'urbanisme).

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones urbaines : zone Uy

Zone Uy

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Uy sont réservées à l'accueil des activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Ces zones sont concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

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

ARTICLE Uy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises sous condition à l'article Uy 2.
- Le camping et le caravaning.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Les carrières.
- Les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Uy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Uy1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions et installations, classées ou non, à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale, d'entrepôt, de bureaux et d'hébergement hôtelier, sous condition qu'elles n'apportent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, circulation, émissions de produits toxiques ou polluants (pollution atmosphérique ou souterraine)...) à l'habitat environnant.
- Les constructions à usage d'habitat sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer, la sécurité et le gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment d'activité et que le logement respecte, par rapport aux bâtiments agricoles, les règles de recul imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité sous condition de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour éviter la pollution souterraine et qu'ils n'apportent pas de nuisances visuelles ou olfactives à l'habitat environnant.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment ils doivent être situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et doivent être conçus et disposés de telle manière que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

La création de nouveaux accès ou sortie sur la RN n° 57 est interdite.

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 10 mètres de plate-forme dont 8 mètres minimum de chaussée.

Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 6 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent conserver un caractère exceptionnel ; dans ce cas elles comporteront à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 27 mètres de diamètre.

A l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvres doivent être aménagées de manière à éviter les manœuvres des véhicules sur la voie publique.

ARTICLE Uy 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3. Eaux pluviales

Lors de chaque aménagement de terrain, une analyse de sol avec essai d'infiltration doit être réalisée. En fonction du résultat, les eaux pluviales de toutes parties imperméabilisées doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par l'essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public. Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération. Elles peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les produits ou déchets solides et liquides doivent être entreposés sur des aires étanches raccordées à un dispositif de collecte et de pré-traitement des eaux.

4. Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés.

ARTICLE Uy 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Uy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Autoroute A36 : aucune construction nouvelle, située à l'intérieur du périmètre défini conformément à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, ne pourra s'implanter à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A36 et de l'axe des bretelles d'accès, hormis les exceptions prévues dans l'article III-2-2 de la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, telles que précisées dans les pièces écrites et les documents graphiques.

Les constructions non soumises à ce recul ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A36.

Route Nationale n°57 : aucune construction nouvelle, située à l'intérieur du périmètre défini conformément à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, ne pourra s'implanter à moins de 75 mètres de l'axe de la RN n°57, hormis les exceptions prévues dans l'article III.2.2. de la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, telles que précisées dans les pièces écrites et les documents graphiques.

Les constructions non soumises à ce recul ne peuvent toutefois pas être implantées à moins de 25 mètres de l'axe de la demi-chaussée la plus proche du nouveau tracé projeté à 2 x 2 voies de la RN n°57.

Routes départementales : pour toutes les constructions le recul minimum est de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD n°108.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la RD n°5.

Autres voies : un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

ARTICLE Uy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants et sous condition que les dispositions contre l'incendie soient prises conformément aux prescriptions du Code de la construction et de l'habitation :

- Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, ZAC...).
- Pour des volumes annexes d'une hauteur inférieure à 2.50 mètres en limite et d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 25 mètres carrés.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum.

Toutefois, selon la nature de l'activité à implanter, un recul de 25 mètres par rapport à la limite d'une zone d'habitat, peut être imposé.

Par rapport au domaine ferroviaire, le recul minimum est fixé à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées ; cette limite d'emprise comprend les talus nécessaires à la disposition de la voie ferrée).

ARTICLE Uy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et 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 Uy 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.60.

ARTICLE Uy 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs fonctionnels sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au site environnant.

Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux.

La limitation de hauteur n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uy 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Qualité architecturale des constructions

Toutes les façades des constructions visibles ou non de la voie publique doivent être traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Est interdit : l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de la mise en œuvre de son coffrage soient recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes et les murs aveugles apparents doivent être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs que le bâtiment principal. Les matériaux de façades seront autolavables et doivent présenter de bonnes qualités de vieillissement. Les revêtements métalliques non peints sont proscrits.

Couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et à la fois avec les bâtiments industriels voisins qui sont déjà construits ou en cours de construction.

Les projets de coloration des bâtiments doivent être joints à la demande de permis de construire.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur- bahut.

La hauteur totale des clôtures, mesurée côté voirie à partir du point haut du trottoir ou de l'accotement, est fixée à 1,90 mètre ; la hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.

Des clôtures pleines peuvent toutefois être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle considérée.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne doivent pas dépasser la cote de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

ARTICLE Uy 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs. De plus, pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.

Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureaux il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

Dans le cas de construction destinée à l'hébergement hôtelier, il est exigé : Hôtel : une place de stationnement ouverte au public par chambre ;

Restaurant : une place de stationnement ouverte au public pour 20 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

Les parkings seront agrémentés d'arbres de haute tige, dont le nombre ne peut être inférieur à un arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres peuvent être répartis de manière individuelle sur l'aire de stationnement, être groupés pour former des massifs ou implantés pour combiner les deux modes.

ARTICLE Uy 13 - Espaces libres, plantations

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

Chaque projet doit faire l'objet d'un programme d'aménagement paysagé des espaces extérieurs aux bâtiments exprimant la composition générale sous l'aspect minéral et sous l'aspect végétal, lequel programme doit être joint à la demande de permis de construire de ce projet. Le traitement du sol et du mobilier urbain doit être particulièrement étudié, des dénivellations, talus et soutènements doivent concourir à l'amélioration de l'environnement.

Les espaces verts qui doivent être pris en compte comprennent :

- **Espace vert en façade de l'autoroute A36, des autres voies principales de circulation et des espaces publics**

Cet espace vert, s'appuyant le long de la limite du domaine public, doit être constitué par une bande continue plantée et engazonnée de largeur variée, ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Le taux de plantation minimal est de un arbre de haute tige planté, d'une circonférence minimale de 20 cm et deux arbres de basses tiges par 12 mètres de façade de parcelle. Cet espace vert doit pénétrer le plus loin possible dans la parcelle englobant au maximum les espaces non utilisés.

- **Espaces résiduels et réserves**

Toutes les surfaces non bâties ou non aménagées en voie de circulation, aire de service ou de stationnement doivent être engazonnées et entretenues.

Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article Uy 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 6 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : zone 1AU

Zone 1AU

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU sont des zones d'extension de l'agglomération ; il s'agit de sites non équipés en viabilité, dont la destination principale est l'habitat. Les activités de type commerce et bureaux sont admises sous condition.

La zone 1AU située au lieudit « Vignes des Champs » est concernée par un secteur, identifié au plan de zonage, lequel est soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain ; ce secteur est constructible sous conditions particulières. Cette zone est aussi concernée par un secteur, identifié au plan de zonage, lequel est soumis à des risques naturels de type glissement de terrain ; ce secteur est constructible sous conditions particulières.

La zone 1AU située au lieudit « Prés Jefsons » est entièrement soumise au risque naturel de glissement de terrain; cette zone est constructible sous conditions particulières.

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

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec l'habitat.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- La construction au coup par coup.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Le camping et le caravaning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 443-13, 2° du Code de l'urbanisme.
- Les carrières.
- Les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1 ; sont admis sous condition :

- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les commerces et bureaux sont admis sous condition que la SHON totale réservée à ces activités n'excède pas 20 % de la SHON consacrée à l'habitat.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement ou de glissement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Dans les secteurs à risques de glissement de terrain, les constructions et reconstructions (bâtiment et voirie) sont admises sous conditions de la mise en œuvre, au minimum, des prescriptions suivantes :

- Réalisation par l'aménageur ou le lotisseur d'une étude globale du secteur à aménager visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des bâtiments et des voiries ;
- Réalisation par chaque maître d'ouvrage de bâtiment d'une étude spécifique pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents ;

De plus, les dispositions suivantes sont applicables :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont (terrain au-dessus de la construction) ;
- ancrer les fondations au minimum à 0,80 mètre dans le sol (respect des cotes hors gel) ;
- adapter la construction à la pente en évitant notamment les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), constructions en redans, sous-sol partiel ;
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre, immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
- mettre en place un drain de ceinture pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau et les évacuer en dehors de la zone de travaux ;
- proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa) ;
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

En outre, à l'initiative de l'aménageur, cette zone doit faire l'objet d'une étude géotechnique avec recherche des éventuelles cavités souterraines. Si cette étude en révèle la présence, elle doit définir la résistance du sous-sol, les caractéristiques des fondations des ouvrages, ou prononcer la non constructibilité du ou des secteurs de la zone présentant une fragilité.

Pour chaque zone : L'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devra respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

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

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 8 mètres de plate-forme dont 5 mètres minimum de chaussée.

Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 6 mètres ou 4 mètres si elle est destinée à desservir une seule maison individuelle et si sa longueur n'excède pas 60 mètres.

Les voies en impasse doivent conserver un caractère exceptionnel ; dans ce cas elles comporteront à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 25 mètres de diamètre.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Tout lotisseur ou constructeur désirent se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement, est interdite.

3. Eaux pluviales

Lors de chaque aménagement de terrain, une analyse de sol avec essai d'infiltration doit être réalisée. En fonction du résultat, les eaux pluviales de toutes parties imperméabilisées doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par l'essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public. Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération. Elles peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

La zone située au lieudit « Prés Jefsons » présente des problématiques de ruissellement des eaux pluviales. L'aménageur ou le lotisseur doit mettre en œuvre un dispositif pour écarter tout risque d'inondabilité et éviter le transfert ou l'aggravation de ce risque en un autre lieu. Les orientations d'aménagement de cette zone prévoient notamment l'installation d'un ou plusieurs collecteurs des eaux pluviales sous les équipements communs du lotissement (voirie, voie douce, espaces verts...).

4. Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

5. Éclairage public

Par mesure d'harmonisation à l'échelle communale, les candélabres d'éclairage public seront imposés par la municipalité. Ils devront permettre un éclairage nocturne peu impactant pour les chiroptères. Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimum par rapport à l'alignement des voies extérieures à la zone est fixé à 5 mètres.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies internes à la zone ou, en cas de recul, celui-ci doit être de 4 mètres minimum par rapport au bord de la voirie.

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

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupé...).
- Pour des volumes annexes d'une hauteur inférieure à 2.50 mètres en limite et d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 25 mètres carrés.

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).

Pour les piscines non couvertes le recul minimum est fixé à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et 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 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions

Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Toitures

La ligne du faîtage principal doit être sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

Les toits doivent être à deux pans au moins, ou plats ; pour chaque entité de propriété, l'emprise des toits plats ne doit pas dépasser 40 % de la surface des toitures.

L'aspect visuel général de la toiture ne doit pas être ni trop vif ni trop sombre (rouge vif, noir, gris...).

Façades

Les teintes des façades ne doivent pas être trop vives ou trop sombres ; les couleurs pastels ou crèmes doivent être privilégiées.

Murs et clôtures

Les clôtures seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut. La hauteur maximale des clôtures, par rapport au trottoir ou à l'accotement, est fixée à 1.50 mètre, celle des murs-bahuts à 0.60 mètre. En façade sur rue, elles seront avantageusement constituées en pierres du pays ou en tout autre matériau recouvert d'un enduit rustique.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité pour la circulation. Des reculs peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2 mètres ; ces murs doivent être réalisés en pierres apparentes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui du bâtiment principal.

Talus

La hauteur des talus ne doit pas excéder 0,80 mètre ; ils doivent être végétalisés.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

Dans le cas d'immeuble collectif, il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (cf. : article R. 111-4 du Code de l'urbanisme).

Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 4 logements ou plus sur un même terrain, doit être réalisé, à raison de 1 mètre carré par logement, un ou plusieurs emplacements de stationnement communs réservés aux deux roues.

Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureau, il est exigé 1 place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres, plantations

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

Dans tout programme d'ensemble doivent être réservés, en espaces verts, aires de jeux et lieux de rencontre, une superficie minimale de 15 mètres carrés par logement d'espaces collectifs entretenus et arborés. Ces espaces ne devront pas résulter de délaissés dans le cadre de l'aménagement, mais constituer des lieux judicieusement positionnés et conviviaux.

Concernant la zone 1AU « Terre Rouge », l'espace vert à aménager est identifié aux orientations d'aménagement. Cet espace doit être arboré par conservation des arbres existants sauf si leur état ou leur situation présente un risque pour la sécurité des personnes et des biens ; des plantations nouvelles doivent être effectuées pour agrémente l'aménagement en lieu de rencontre et aire de jeux.

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts.

Des plantations d'arbres devront être réalisées en accompagnement de la voirie, des cheminements piétonniers et des aires de stationnement. Pour ces 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.

Le terrain, hors circulations automobile et piétonne, situé entre la construction et la voirie doit être traité en jardin d'agrément ou en pelouse.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 7 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : zone 1AUy

Zone 1AUy

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AUy sont limitrophes avec des zones d'activité « Uy » ; elles ont donc vocation à accueillir des activités. Ces zones étant exposées à de fortes vues extérieures (zone commerciale de Valentin, autoroute notamment), pour limiter l'impact sur le paysage, l'implantation d'activités industrielles et d'entrepôts est interdite.

Ces zones sont concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

Il existe trois zones 1AUy. Une est située au lieudit « La Lye », les deux autres au lieudit « Les Planches du Mont ». Pour les différencier, ces deux zones sont intitulées 1AUy1 et 1AUy2 ; ce chiffre rajouté ne sous-entend pas d'ordre chronologique de leur aménagement.

La zone située au lieudit « La Lye » comprend deux espaces qui ont fait l'objet d'une expropriation pour réalisation de travaux d'intérêt général.

La zone 1AUy située au lieudit « La Lye » est aussi concernée par un secteur, identifié aux Orientations d'aménagement, lequel est soumis au risque « glissement de terrain » ; ce secteur est constructible sous conditions particulières.

Les terminologies « S'applique en plus à la zone 1AUy » et « S'applique à la zone 1AUy » concerne la zone 1AUy située au lieudit « La Lye ».

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

ARTICLE 1AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'activité industrielle et les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises sous condition à l'article 1AUy 2.
- La construction au coup par coup.
- Le camping et le caravanning.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et épaves de voitures.
- Les carrières.
- Les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE 1AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AUy1 ; sont admis sous condition :

- Les constructions et installations, classées ou non, à usage d'activité artisanale, commerciale, de bureaux et d'hébergement hôtelier, sous condition qu'elles n'apportent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, circulation, émissions de produits toxiques ou polluants (pollution atmosphérique ou souterraine)...).
- Les constructions à usage d'habitat sous condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur la zone est nécessaire pour assurer, la sécurité et le gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment d'activité et que le logement respecte, par rapport aux bâtiments agricoles, les règles de recul imposées par l'article L. 111-3 nouveau du Code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux indispensables au fonctionnement de l'activité sous condition de mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour éviter la pollution souterraine et qu'ils n'apportent pas de nuisances visuelles ou olfactives.
- Les reconstructions à l'identique suite à un sinistre, sous condition, si nécessaire, de respecter l'alignement par rapport aux voies.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Concernant les zones 1AUy1 et 1AUy2, lieudit « Les Planches du Mont », les fondations de la structure doivent reposer sur le calcaire qui aura été mis à jour pour les terrassements. La structure des voiries doit comprendre une couche de blocage ou de roche en place déstructurée (30 cm environ) et une couche de grave calibrée 0-31,5 mm (30 cm).

Pour chaque zone : L'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, à charge pour le lotisseur ou l'aménageur de réaliser les équipements internes à la zone, tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.

Pour la zone 1AUy située au lieudit « La Lye », l'obligation de porter sur la totalité de la zone s'entend à l'exception des espaces expropriés.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

S'applique en plus à la zone 1AUy : Aucun bâtiment ne doit être implanté à moins de 10 mètres du bord du cordon boisé préservé (cf. Orientations d'aménagement).

S'applique en plus à la zone 1AUy : Dans le secteur à risque de glissement de terrain (cf. Orientations d'aménagement), les constructions et reconstructions sont admises sous conditions de la mise en œuvre, au minimum, des prescriptions suivantes :

- Réalisation par l'aménageur ou le lotisseur d'une étude globale du secteur à aménager visant à définir les caractéristiques du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des bâtiments et des voiries ;
- Réalisation par chaque maître d'ouvrage de bâtiment d'une étude spécifique pour vérifier la bonne adaptation de la construction à la nature des sols présents ;

De plus, les dispositions suivantes sont applicables :

- éviter des surcharges importantes par apport de remblais sur la partie amont (terrain au-dessus de la construction) ;
- ancrer les fondations au minimum à 0,80 mètre dans le sol (respect des cotes hors gel) ;
- adapter la construction à la pente en évitant notamment les travaux de terrassement conduisant à rupture ou accentuation de la pente par réalisation de talus de hauteur importante (supérieure à 2 mètres), constructions en redans, sous-sol partiel ;
- remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre, immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage ;
- mettre en place un drain de ceinture pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau et les évacuer en dehors de la zone de travaux ;
- proscrire la réalisation de dispositifs d'infiltration (mauvaise perméabilité des sols et facteur d'aggravation de l'aléa) ;
- réaliser des butées de terre au moyen de murs de soutènement.

S'applique en plus à la zone 1AUy : A l'initiative de l'aménageur, cette zone doit faire l'objet d'une étude géotechnique avec recherche des éventuelles cavités souterraines. Si cette étude en révèle la présence, elle doit définir la résistance du sous-sol, les caractéristiques des fondations des ouvrages, ou prononcer la non constructibilité du ou des secteurs de la zone présentant une fragilité.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment ils doivent être situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies, et doivent être conçus et disposés de telle manière que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

S'applique en plus à la zone 1AUy :

Aucun accès pour les véhicules n'est autorisé directement depuis la rue Ariane II, en d'autres termes, un accès indirect est autorisé.

L'accès principal « véhicule » à la zone 1AUy doit s'effectuer depuis la rue (ancienne RN).

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie, pour pouvoir être transférée au domaine communal, doit avoir une largeur minimale de 10 mètres de plate-forme dont 8 mètres minimum de chaussée.

Dans les autres cas, la largeur minimale de la voie doit être de 8 mètres de plate-forme, dont 6 mètres de chaussée.

Les voies en impasse doivent conserver un caractère exceptionnel ; dans ce cas elles comporteront à leur extrémité une aire de retournement susceptible de contenir un cercle de 27 mètres de diamètre.

A l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvres doivent être aménagées de manière à éviter les manœuvres des véhicules sur la voie publique.

ARTICLE 1AUy 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Tout lotisseur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit respecter les directives du syndicat gestionnaire du réseau.

Toute prise d'eau potable nécessitant une pression différente de celle normalement disponible sur le réseau public, devra être équipée après compteur, d'une installation de régulation ainsi que des éléments de protection notamment contre les retours d'eau dans le réseau public et contre les phénomènes de surpression / dépression (coup de bélier). L'investissement et l'entretien de ces installations après compteur sont à la charge du lotisseur ou du constructeur et devront être conformes aux normes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement selon le mode séparatif ; Tous les ouvrages nécessaires au raccordement des canalisations sur le réseau public y compris le cas échéant la pompe de relevage, sont à la charge du propriétaire de la construction.

À l'exception des effluents rejetés et compatibles avec les modes de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans les réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales, est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

3. Eaux pluviales

Lors de chaque aménagement de terrain, une analyse de sol avec essai d'infiltration doit être réalisée. En fonction du résultat, les eaux pluviales de toutes parties imperméabilisées doivent être infiltrées sur le terrain objet de

l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par l'essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration en raison de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé. L'ensemble de ces équipements est à la charge du maître d'ouvrage de l'opération.

Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération. Elles peuvent être récupérées en vue d'une utilisation à usage personnel, sous condition de respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les produits ou déchets solides et liquides doivent être entreposés sur des aires étanches raccordées à un dispositif de collecte et de pré-traitement des eaux.

4. Électricité, téléphone, télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédiffusion doivent être enterrés.

5. Éclairage public

S'applique à la zone 1AUy : Par mesure d'harmonisation à l'échelle communale, les candélabres d'éclairage public seront imposés par la municipalité. Ils devront permettre un éclairage nocturne peu impactant pour les chiroptères. Les candélabres munis d'éclairage de type « boule » sont interdits.

ARTICLE 1AUy 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 1AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des reculs autres que celui défini au paragraphe ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

S'applique à la zone 1AUy (Les distances imposées s'appliquent au nu extérieur de la façade des constructions) :

Les distances de recul minimum à respecter sont :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la D108 ;
- 20 mètres par rapport à l'axe de l'ancienne RN, qu'elle est ou pas le statut de bretelle d'accès à une route express ;
- Par rapport aux voies à créer dans la zone 1AUy (voies automobiles, piétonnes, cyclables ou mixtes), l'implantation des constructions est libre, sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité routière.

Concernant les locaux techniques et les équipements de viabilité, des reculs différents peuvent s'appliquer (cf. article 7 des dispositions générales).

ARTICLE 1AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants et sous condition que les dispositions contre l'incendie soient prises conformément aux prescriptions du Code de la construction et de l'habitation :

- Dans le cadre d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, ZAC...).
- Pour des volumes annexes d'une hauteur inférieure à 2.50 mètres en limite et d'une superficie d'emprise au sol inférieure à 25 mètres carrés.

Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être de 5 mètres minimum.

ARTICLE 1AUy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et 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 1AUy 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.60.

ARTICLE 1AUy 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère dans les zones 1AUy et 1AUy2, et à 9,60 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère dans la zone 1AUy1.

Toutefois des dépassements partiels peuvent être autorisés en cas d'impératifs fonctionnels sous condition que les installations techniques en surélévation s'intègrent au site environnant.

Pour les constructions annexes accolées ou pas au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 1AUy 11 - Aspect extérieur

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Qualité architecturale des constructions

Toutes les façades des constructions visibles ou non de la voie publique doivent être traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Est interdit : l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc...), exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que sa qualité et la qualité de la mise en œuvre de son coffrage soient recherchées en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

Les bâtiments annexes et les murs aveugles apparents en harmonie avec les façades principales doivent être réalisés avec la même gamme de matériaux, de revêtements et de couleurs. Les matériaux de façades seront autolavables et doivent présenter de bonnes qualités de vieillissement. Les revêtements métalliques non peints (notamment les tôles galvanisées et satinées) sont proscrits.

S'applique en plus à la zone 1AUy :

- La ou les façades principales (façades vitrines) et celles visibles depuis la rue Ariane II et la rue (ancienne RN) doivent être composées de plusieurs baies (porte, fenêtre ou vitrine).
- Les façades principales ne doivent pas être positionnées suivant une orientation nord/nord-ouest et ouest/nord-ouest.

Couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés doivent s'harmoniser à la fois avec les éléments naturels proches et à la fois avec les bâtiments industriels voisins qui sont déjà construits ou en cours de construction.

Les projets de coloration des bâtiments doivent être joints à la demande de permis de construire.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en éléments de ciment moulés sont interdites.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées, soit par des haies, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur- bahut.

La hauteur totale des clôtures, mesurée côté voirie à partir du point haut du trottoir ou de l'accotement, est fixée à 1,90 mètre ; la hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 mètre.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne doivent pas dépasser la cote de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

Mobilier urbain

S'applique à la zone 1AUy : Le mobilier urbain devra être harmonisé à l'échelle de la zone 1AUy. Dans ce cadre, un cahier des charges sera élaboré par l'aménageur.

ARTICLE 1AUy 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs. De plus, pour assurer les opérations de chargement, déchargement et manutention, des emplacements suffisants doivent aussi être prévus hors des voies publiques.

Dans le cas de construction à usage commercial ou de bureaux il est exigé une place de stationnement ouverte au public pour 25 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

Dans le cas de construction destinée à l'hébergement hôtelier, il est exigé : Hôtel : une place de stationnement ouverte au public par chambre ;

Restaurant : une place de stationnement ouverte au public pour 20 mètres carrés de superficie hors œuvre nette.

Les parkings seront agrémentés d'arbres de haute tige, dont le nombre ne peut être inférieur à un arbre pour 4 places de stationnement. Les arbres peuvent être répartis de manière individuelle sur l'aire de stationnement, être groupés pour former des massifs ou implantés pour combiner les deux modes.

ARTICLE 1AUy 13 - Espaces libres, plantations

D'une façon générale, les espaces libres de toute occupation du sol doivent être traités en espaces verts et convenablement entretenus.

Dans le cas d'activités portant atteinte à l'aspect visuel du site, des écrans végétaux ou des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisés.

S'applique en plus à la zone 1AUy :

- Un cordon boisé doit être préservé sur la façade ouest de la zone 1AUy (cf. Orientations d'aménagement).
- Le grand chêne sessile existant doit être protégé. Il ne pourra être coupé que pour raison sanitaire et s'il menace la sécurité publique ou les constructions bâties.
- Les boisements qui seront plantés devront être choisis parmi les essences locales (cf. Proposition de végétaux à utiliser, figurant dans les pièces annexes du PLU).
- Afin de ne pas réduire l'ensoleillement hivernal sur les bâtiments, les boisements et les haies qui seront plantés devront être à feuillage caduc.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUy 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 8 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser : zone 2AU

Zone 2AU

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU revêtent un caractère naturel. Inconstructibles dans l'immédiat, ces zones sont principalement réservées pour l'habitat ; l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'évolution du P.L.U. (modification ou révision).

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

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non admises sous condition à l'article 2AU 2 sont interdites, notamment les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie et la construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas remettre en cause l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement ou de glissement de terrain, le maître d'ouvrage d'une construction admise doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 3 - Accès et voiries

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul de 4 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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).

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres, plantations

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 9 – Dispositions applicables aux zones agricoles : zone A

Zone A

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A sont réservées aux activités agricoles (culture, élevage ...)

Elles correspondent à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces zones sont concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain ; ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous conditions particulières édictées à l'article A 2, sont interdits notamment le remblaiement des dolines et la construction dans les dolines, sur leur pourtour et sur l'alignement entre dolines.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'activités agricoles, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation concernée et situées à 100 mètres au moins des limites des zones U, et AU. Cette distance pourra être inférieure, pour les annexes ou les extensions des bâtiments d'exploitation existants, en fonction des réglementations spécifiques applicables à ce type d'installation, (Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.), installations classées pour la protection de l'environnement ...).
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation et dans la limite d'une seule habitation par exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation ne compromette pas le caractère agricole de la zone.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole telle que camping à la ferme, gîte rural, chambres d'hôtes, vente de produits de la ferme... sous condition de présenter un lien étroit avec l'exploitation et de constituer une activité accessoire à une activité agricole existante.
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants avant l'approbation du PLU, sous condition qu'elle n'ait pas pour objet la création d'un logement supplémentaire et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

- La restauration des bâtiments existants avant l'approbation du PLU, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination.
- Les reconstructions suite à un sinistre, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies.
- Les dépôts de matériel ou de matériaux sous condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et de mettre en œuvre des dispositifs pour éviter la pollution souterraine.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à l'activité agricole ou à une opération admise dans la zone.
- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration.

Notamment dans les secteurs à risques d'effondrement de terrain, tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

Dans tous les cas, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 20 mètres d'une limite d'un espace boisé classé situé en zone N du P.L.U.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

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

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.

En l'absence de réseau public, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction et installation, doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

L'évacuation dans le réseau public des eaux usées en provenance des installations agricoles, n'est possible que si les effluents rejetés sont compatibles avec le procédé d'épuration des eaux.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluie doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour l'implantation d'équipements publics pour lesquels le recul est fixé à 2 mètres.

Des reculs autres que ceux définis au paragraphe ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La condition de recul par rapport aux limites des zones U et AU, visée à l'article A 2, doit être respectée.

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).

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée pour les annexes, dont la hauteur n'excède pas 2.50 mètres en limite et dont la surface d'emprise au sol est inférieure à 25 mètres carrés.

Par rapport au domaine ferroviaire, le recul minimum est fixé à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées ; cette limite d'emprise comprend les talus nécessaires à la disposition de la voie ferrée.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent respecter les conditions suivantes :

- 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.
- 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 A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations autre qu'agricole ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximum à l'égout de toiture est fixée à 9 mètres, avec un dépassement partiel possible en cas d'impératifs fonctionnels. Pour les silos, la hauteur n'est pas limitée.

Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

La limitation de hauteur n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

Les façades et la toiture des bâtiments doivent être traitées avec soin, notamment pour le choix des couleurs.

Pour améliorer l'intégration dans le paysage des bâtiments, des installations et des dépôts de matériel ou de matériaux, un accompagnement végétalisé doit être réalisé.

De plus, l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme qui demeure applicable, précise :

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

ARTICLE A 12 - Stationnement

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

ARTICLE A 13 - Espaces libres, plantations

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

Les espaces, libres de toute occupation et utilisation du sol, non cultivés ou pâturés, doivent être entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre 10 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières : zone N

Zone N

Consulter également les dispositions générales

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune, boisés ou non, équipés ou non, 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.

Elles englobent plusieurs types de secteurs :

- le secteur Nc lequel est réservé au cimetière ;
- les secteurs Ni lesquels sont soumis à des risques naturels de type inondation.

Ces zones sont concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type effondrement de terrain.

Ces zones sont aussi concernées par des secteurs, identifiés au plan de zonage, lesquels sont soumis à des risques naturels de type glissement de terrain.

Ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

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 occupations et utilisations du sol non précisées à l'article N 2, notamment le remblaiement des dolines et la construction dans les dolines, sur leur pourtour et sur l'alignement entre dolines.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition que leur implantation soit compatible avec la protection de la zone.
- Les travaux et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur de la forêt, sous réserve des dispositions du Code forestier et des plans de gestion agréés.
- L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles ou forestières est soumise à déclaration.
- Les aménagements destinés à améliorer l'accueil des promeneurs (aires de pique-nique, équipements de loisirs...) sous condition que leur implantation ne nuise pas à la protection de l'environnement.
- L'extension limitée des bâtiments existants avant l'approbation du PLU, sous condition qu'elle n'ait pas pour objet la création d'un logement supplémentaire ou d'une nouvelle activité et sous réserve de la capacité des voies et réseaux publics les desservant.

- Les reconstructions suite à un sinistre et les restaurations de bâtiments existants, sous condition qu'il n'y ait pas changement de destination et de respecter, si nécessaire, l'alignement par rapport aux voies.

Dans le secteur Nc, ne sont admis que les installations et équipements publics sous condition d'être liés au cimetière ;

Dans les secteurs Nj, ne sont admis que les installations et équipements publics, notamment ceux destinés à l'accueil des promeneurs, sous condition que leur implantation soit compatible avec la protection de la zone et ne modifie pas le champ d'expansion et d'écoulement des crues.

Dans les secteurs à risques d'effondrement de terrain ou de glissement de terrains, ne sont admis que les installations et équipements publics, notamment ceux destinés à supprimer ou réduire les risques induits par ces secteurs, sous condition que leur implantation soit compatible avec la protection de la zone.

Notamment dans ces secteurs, tout constructeur, à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voiries

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

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

La création de nouveaux accès ou sortie sur la RN n° 57 est interdite.

2. Voiries

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, collecte des déchets ménagers...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.

En l'absence de réseau public, l'alimentation individuelle doit être assurée dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

Aucune interconnexion n'est autorisée entre le réseau public d'eau potable et les systèmes privés d'alimentation tels que puits, citernes, sources, dispositifs de récupération des eaux de pluie...

2. Eaux usées

Toute construction et installation, doit être raccordée, s'il existe, au réseau public.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé dans des conditions conformes aux textes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de pluie doivent être recueillies et infiltrées sur le terrain.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Route Nationale n°57 : Le recul est fixé à 35 mètres de l'axe de la demi-chaussée la plus proche du nouveau tracé projeté à 2 x 2 voies.

Autres voies : Un recul minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf pour l'implantation d'équipements publics pour lesquels le recul est fixé à 2 mètres.

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

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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).

Par rapport au domaine ferroviaire, le recul minimum est fixé à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ferrées ; cette limite d'emprise comprend les talus nécessaires à la disposition de la voie ferrée.

ARTICLE N 8 - 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 N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, la hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à 4 mètres.

La limitation de hauteur n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère des bâtiments et des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir annexes architecturales).

De plus, l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme qui demeure applicable, précise :

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

ARTICLE N 12 - Stationnement

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

ARTICLE N 13 - Espaces libres, plantations

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

La création ou l'extension d'installations ou de constructions peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans végétaux.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

COMMUNE DE MISEREY-SAINES



Révision du P.O.S.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Prescrite par délibération du Conseil Municipal le : 28 janvier 2004

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal le : 15 mai 2007

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le : 30 janvier 2008



ANNEXES ARCHITECTURALES

Recommandations

LES ANNEXES ARCHITECTURALES

DU P.L.U. DE MISEREY-SALINES

* Les articles réglementaires des Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions d'utilisation d'un terrain

Réponse à une volonté générale d'organisation et de développement de la commune.

* Les recommandations architecturales ont pour but de conseiller le constructeur dans l'élaboration de son projet de construction ainsi que dans ses choix esthétiques et techniques. En effet, les meilleurs règlements sont insuffisants pour obtenir une réalisation esthétiquement réussie et agréable à vivre. C'est pourquoi il a paru souhaitable de donner quelques grands principes.

Ces conseils ne sont ni un cours d'architecture ni un recueil de procédés encore moins d'interdits.

L'architecture ne se codifie pas.

L'incitation, le conseil peuvent répondre aux questions posées par les uns et les autres.

Toute construction projetée est appelée à devenir un élément déterminant du paysage qu'il soit planté ou bâti. Sa conception sera primordiale dans la vie de tous les jours pour ses occupants qui seront victimes de ses inconvénients ou profiteront de ses avantages mais aussi de la population alentour qui bénéficiera de sa beauté ou souffrira de sa laideur.

Consciemment ou inconsciemment son influence sera ressentie sous trois aspects principaux :

- l'implantation de la construction
- les volumes extérieurs
- la couleur des matériaux

Ces éléments inséparables sont d'un maniement délicat. Leur choix et leur imbrication sont un peu difficiles.

I – L'ACTE DE BATIR

Avant de faire appel à des techniques complexes de mise en œuvre et de composition, « l'acte de bâtir » nécessite au préalable d'apprécier les paramètres suivants :

- une observation précise du milieu naturel
- un constat attentif de l'habitat existant
- une évaluation correcte des besoins et d'une possible évolution.

1) L'observation du site initial

- le relief, les dénivelés, la qualité du sol et du sous-sol
- le climat, les vents dominants, l'exposition au soleil
- la végétation, le manteau végétal, les bois formant coupe-vent, les percées assurant des vues
- la raccordabilité aux réseaux, les facilités d'accès pour les personnes comme pour les véhicules

2) Le constat

Chaque village a un caractère qui lui est particulier et des formes d'urbanisation qui lui sont spécifiques. Espaces, rues, places, placettes, groupements en hameaux, etc... sont un équilibre entre le milieu naturel, le mode de vie et le type d'activité.

L'importance des volumes, leur mode de construction, les toitures, l'orientation du faîtage et les colories constituent des ensembles homogènes dont il faut tenir compte.

3) Les besoins

Le bâtiment à édifier, qu'il soit destiné à l'habitat, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou industrielle, doit être élaboré en fonction d'un programme précis. Celui-ci tiendra compte des ressources personnelles, des aspirations, du mode de vie ou d'exploitation, mais aussi des évolutions possibles dans le temps qui permettront de limiter les premières dépenses et d'obtenir un produit fini mieux adapté.

RAPPEL SYNOPTIQUE DES RECOMMANDATIONS

1) Situation du terrain :

- le site et le climat
- l'environnement bâti et planté
- la nature du sol et du sous-sol
- les réseaux
- les accès

2) Implantation de la construction en fonction :

- des vents et du soleil
- des espaces « tampons » entre la maison et la voirie et des espaces intérieurs, intimité, protection contre les intempéries (garage, cellier au nord)
- du terrain (altimétrie et courbes de niveau)
- des extensions possibles

3) Volumes :

- préférer les volumes simples et bien traités
- éviter la copie servile d'éléments anciens ou la reproduction scrupuleuse d'un bâti ancien du site

4) Matériaux :

- ne pas différencier les soubassements
- ne pas rechercher d'éléments décoratifs disparates mais recentrer les effets sur une seule partie, par exemple la porte d'entrée
- employer les enduits sans recherche de ramages
- la mise en place de pierres pour linteau, pilastres se fera avec simplicité sans surépaisseur par rapport à l'enduit, sans faux – aplomb.

5) Couleur :

- teinter les enduits avec autant d'intensité que ceux des maisons anciennes
- employer des matériaux de couverture de tonalité analogue à ceux existants.

II – RECOMMANDATIONS

Pour faciliter le rapprochement avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, les recommandations suivantes ont été traitées selon la même numérotation et le même intitulé que les articles du règlement du P.L.U., à savoir :

ARTICLE 3 – Accès et voirie

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

ARTICLE 9 – Emprise au sol

ARTICLE 10 – Hauteur des constructions

ARTICLE 11 – Aspect extérieur

ARTICLE 12 – Stationnement (*pour mémoire*)

ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations

(article 3) - ACCES ET VOIRIE

Les accès font partie de la composition générale.

Ils doivent s'harmoniser à la fois avec le caractère du site et celui de la construction.

L'implantation du garage dénature souvent le terrain en y créant de profondes excavations ; les rampes d'accès sont généralement inesthétiques et d'une utilisation difficile en hiver.

L'excès de surfaces imperméables sur un terrain peut augmenter le ravinement des eaux de ruissellement.

Les accès trop longs peuvent entraîner un gaspillage d'espace tant au niveau individuel qu'au niveau collectif.

*Prévoir des accès aisés, courts et évitant les forts dénivelés.
Le tracé des cheminements automobile et piétonnier dans le terrain peut être intégré dans la pelouse.*

(article 4) - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les liaisons électriques et téléphoniques avec les bâtiments ne sont pas toujours souterraines. En réseau aérien, les villages et leurs extensions sont souvent dénaturés par une « forêt » de poteaux et de câbles enjambant rues et terrains.

Des recherches avec les responsables EDF et FRANCE TELECOM ont abouti à des solutions de liaisons aériennes par câbles avec les habitations : passages groupés en nappes parallèles, attache le long des façades sous la corniche ou le débord de toiture.

Cette préoccupation est nécessaire à l'esthétique de la rue et du bâtiment.

Au sol les branchements et les compteurs peuvent se grouper dans un petit édicule que l'on pourra incorporer dans la haie de clôture ou en façade de mur, afin de faciliter les relevés et de ne pas multiplier les orifices de visite.

(article 5) - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les variations du relief d'un terrain sont des éléments déterminants dans le choix du plan et de la volumétrie de la construction.

La construction doit plutôt s'adapter au terrain et non le terrain à la construction.

1 - Les terrains horizontaux

La topographie ne permet pas de fantaisie dans la mise en place des niveaux. Par contre, elle induit des contraintes altimétriques très strictes par rapport au terrain naturel.

On n'accentuera le décalage normal de une ou deux marches entre le rez-de-chaussée et le sol naturel qu'en fonction des contraintes dues au sol ou au climat.

2 - Les terrains pentus

La mise en place d'un bâtiment sur ces terrains doit suivre les dénivelés du sol. La relation entre le sol et le bâtiment doit sembler naturelle.

Pour des maisons d'un même type implantées sur des terrains différents, la variété nécessaire à leur implantation conduira à des plans différents.

Il est logique de positionner les entrées piétons et automobiles au niveau de la voirie. Les pièces habitables se situant au-dessus ou sur le côté opposé suivant l'exposition, voire en dessous.

Un jeu de niveaux ou de demi-niveaux permet au volume général d'accompagner la pente.

Les fausses terrasses ou buttes en terre rapportée sont à proscrire. Un jeu de "terrasses étagées" sera de meilleur goût.

Les maisons se développant le long d'une voirie en déclivité peuvent suivre dans leur plan cette pente par des décrochés successifs s'accompagnant en toiture de ces mêmes décrochés, ce qui peut être en façade d'un bon effet.

L'implantation d'un bâtiment sur une parcelle est un compromis à trouver entre différentes contraintes quelquefois antagonistes : relief, découpe du parcellaire, exposition au soleil et aux vents, proximité par rapport aux voisins, ...

(article 6) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les cotes de recul par rapport à l'alignement sont généralement précisées seulement avec un minimum.

En milieu très ouvert, afin de trouver un meilleur ensoleillement, il convient de positionner les constructions de telle sorte que les espaces au sud soient les plus importants possibles.

La définition de reculs systématiques d'alignements permet dans certains cas de créer ou de conserver des « effets de rue ».

(article 7) - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si on a le choix de s'implanter en retrait ou en limite séparative :

Construire en mitoyen permet de dégager le sol sur un côté privilégié du terrain, ou d'accentuer la séparation entre zone publique et zone privée de la propriété.

(article 8) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

De même que la composition interne du logement, l'organisation des espaces extérieurs à celui-ci conditionne le mode de vie de ceux qui l'habiteront.

Les bâtiments annexes sont accolés ou détachés du bâtiment principal. Dans ce dernier cas, on recherchera des espaces extérieurs recréant et prolongeant l'intimité des espaces intérieurs.

Cours, courettes, patios seront limités par les volumes bâtis et par des masses de verdure ou par des murets.

(article 9) - EMPRISE AU SOL

L'emprise de la construction au sol est fonction non seulement des données numériques du P.L.U., mais aussi de la masse à construire par rapport à la surface de la parcelle.

Pour dégager le sol, l'aménagement des combles réduit économiquement la surface d'un bâtiment projeté au départ de plain-pied.

Dégager le sol permet d'organiser des espaces extérieurs moins exigus, plus agréables et plus facilement utilisables surtout si l'on y plante des arbres dont le développement couvre une vaste superficie.

On notera que le garage placé en sous-sol n'apporte pas l'économie de surface que l'on peut escompter.

(article 10) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes simples ne sont pas nécessairement l'expression de pauvreté et de médiocrité.

Par exemple, les fermes du Haut-Doubs dont les volumes sont très simples abritent des fonctions complexes : l'habitation de l'exploitant, les animaux, les outils, les récoltes, ...

Une habitation construite à volumes différents nécessite de privilégier une partie de la maison par rapport à une autre.

Le volume principal dominera, par la hauteur de son faîtage, les volumes secondaires qui peuvent lui être contrariés (pénétrations). La direction du faîtage principal se composera avec les directions générales des toitures environnantes.

Dans le centre du village, le long des rues, les maisons sont souvent accolées les unes aux autres.

En habitat continu on ne tiendra compte de la hauteur des faîtages et des corniches des maisons voisines que pour s'en rapprocher sans chercher à s'y aligner, sauf avis contraire dû à une protection architecturale reconnue.

(article 11) - ASPECT EXTERIEUR

Référence aux types de bâti existants

Il n'est pas question de dire que tel ou tel type de construction rattaché à telle époque est préférable et doit être celui de la période contemporaine. Mais il y a nécessité d'exactitude s'il y a volonté de faire une architecture régionale. On doit y reconnaître les archi-types de la maison Franc-Comtoise du lieu d'implantation. Le pastiche ou le rappel d'architecture étrangère à la région est à rejeter.

Référence à un bâti innovant

La recherche a un intérêt déterminant pour l'architecture. Les expressions issues de ces tendances doivent pouvoir s'inscrire dans le tissu urbain.

1 – Toitures

Les axes de faîtage des maisons de Franche-Comté sont orientés en fonction du climat, vents, soleil... Il en est de même des pentes, des débords, ...

La toiture terrasse est étrangère à la Région, elle nécessite une étude attentive.

Il n'y a pas de rupture de pente dans un versant de toiture.

La tôle est admise en fonction de la nature du bâtiment, du climat, ... On évitera qu'ils soient des accidents visuels dans le paysage bâti ou planté.

En fonction du caractère de l'environnement existant, le matériau de couverture pourra être choisi parmi :

- la tuile en terre cuite rouge ou rouge brun
- la tuile béton rouge brun ou rouge vieilli, voire même rouge.

Il est nécessaire par pure logique de suivre ces caractères qui déterminent les particularités d'un bâti.

Un répertoire des matériaux de couverture conseillés dans la région de Franche-Comté peut être utilement consulté à la Mairie.

Les toitures à quatre pans ou à croupes ne s'adaptent pas à tous les bâtis dans un environnement où le pignon est la règle générale et de ce fait ne seront pas désirables. Sur des volumes mal adaptés, elles figent un volume peu évolutif.

2 – Percements des murs

La façade principale n'est pas obligatoirement celle tournée vers la voie.

Le climat de Franche-Comté est rude.

Les percements sont chiches, le froid de l'hiver étant aussi mal ressenti que les fortes chaleurs d'été.

Ces percements sont restreints. Les choix se porteront sur des fenêtres et volets en concordance avec l'époque de la construction, éviter les fenêtres à vitre unique et les volets roulants.

Les portes d'entrée sont souvent doublées d'un sas.

Dans leur aspect général les pleins dominent les vides des percements. Ceux-ci n'étaient d'ailleurs pas effectués avec un souci de superposition rigoureuse mais se plaçaient suivant le juste besoin d'une organisation intérieure.

Les économies d'énergie ont rappelé les constructeurs à être plus modestes dans la multiplicité des surfaces vitrées. Il convient de privilégier les façades les mieux exposées.

3 – Percements en toiture

Les percements en toiture sont réduits ou inexistantes en zones rurales.

Les percements en toiture sont admissibles à condition de respecter certaines règles de proportion et de climat.

On recherchera plutôt à percer les pignons: solution économique, pratique et ne créant pas de souci d'entretien.

Dans les petites villes on observe en toiture des lucarnes à croupe ou à pignon dont les dimensions d'ouverture sont très réduites par rapport aux baies du bâtiment.

Dans les constructions neuves elles resteront modestes dans leur nombre et leurs proportions.

Des percements plus contemporains sont à noter.

Ils ne s'accommodent pas à tous les bâtis et à tous les lieux.

- La lucarne rampante

La lucarne rampante improprement appelée "chien-assis" peut trouver dans certains sites bâtis sa place à condition de prendre naissance à l'avant-dernière panne et d'avoir une baie de très petite dimension et d'être en retrait de la façade.

- La lucarne rentrante apparaît comme une partie ôtée du toit et se fermant par une porte ou une fenêtre que prolongent de part et d'autre les deux tranches du toit.

La lucarne rentrante s'accommode difficilement des climats rigoureux et neigeux (étanchéité).

- Les châssis de toit. Ils suivent le rampant du toit.

Les châssis de toit permettent un bon éclairage et une bonne isolation des combles. Leur composition et leur nombre doivent être organisés en tenant compte de l'ensemble. Ils peuvent être assemblés pour constituer des verrières.

4 – Les souches des conduits de fumée

Sur les maisons anciennes, elles apparaissent comme de forts volumes ; leur couronnement est constitué par un chapeau couvert de tuiles plates ou de pierres mais aussi de tôle ou de ciment dans lequel sont scellés des mitrons.

Les souches des conduits de fumée seront positionnées au plus près du faitage. On en recherchera un groupement. On évitera les couronnements de ciment moulé et le fruit latéral des souches.

5 - Eléments divers

Certains éléments de la construction ne sont plus utilisés et d'autres ont fait leur apparition sur le marché : - bow-windows, marquises, auvents, balcons, serres, pergolas, tonnelles, arceaux.

Ces éléments sont principalement à ossature métallique, et en maçonnerie pour le soutien (poteaux) ou le remplissage (claustras).

Ces éléments apportent beaucoup d'agrément et sont des éléments de confort. Ils comptent dans la composition générale et leur traitement doit être bien adapté. Tous les composants métalliques d'une construction seront traités avec analogie entre eux et surtout avec une grande simplicité et économie de détail. On évitera les faux-joints de pierre, les biais,

En ce qui concerne les capteurs solaires, leur fixation sur une des toitures principales de l'habitation est à proscrire. Leur positionnement en façade ou par une intégration adaptée au sol sera beaucoup plus esthétique.

Les grilles ou garde – corps constituant de mauvaises imitations de style ancien ou folklorique sont à proscrire. Une conception de formes simples est de bon aloi.

6 – Enduits

Les vieux enduits sont faits à base de chaux et leur coloration donnée par le sable local.

On trouve dans le commerce des enduits préparés dont les coloris, l'aspect et la tenue dans le temps répondent d'une façon très satisfaisante à ce qui est obtenu avec les enduits à la chaux.

L'enduit à la chaux redevenu de pratique courante évite la peinture de finition et ne nécessite pas d'entretien.

Les enduits s'appliquent sans discontinuité sur toute la façade et tous les éléments maçonnés (souches, poteaux, ...)

Les options choisies pour la coloration des matériaux, y compris leurs teintes naturelles, seront le résultat d'une analyse et d'une volonté adaptée à chaque cas particulier, en prenant soin d'éviter tout systématisme (rapport de similitude ou bien rapport d'opposition ; harmonie proche du mimétisme ou bien harmonie contrastée, ...).

On rencontre une grande harmonie de teintes entre le bâti des villages anciens et les terres environnantes. Enduits ocrés, gris colorés et tons rouges brun des toits.

Les recherches de polychromie sont à proscrire.

Le blanc n'existe qu'exceptionnellement dans le bâti traditionnel. On le rejettera pour les murs.

De même les toitures noires ou brunes uniformes sont peu répandues dans notre région. Leur coloration doit toujours rester en harmonie avec le paysage et le bâti existant.

Dans les opérations de réfection, on retrouve d'anciens enduits colorés dans les tons pastels (bleus, jaunes, orangés, ...). Ces teintes sont souvent à base de pigments tirés des terres.

Il faut être vigilant sur ces réemplois et tenir compte des teintes des habitations voisines.

Des éléments de pierre restent visibles sur certaines maisons (linteaux, chaînages, piliers, ...)

Les joints seront de la même teinte et devront les affleurer en les laissant apparents ; ils ne seront jamais peints.

La mise en place de ces éléments de pierre devra toujours être le reflet d'un parti constructif et non d'un élément de décor.

Habillages

Les parois verticales de certains bâtiments sont recouvertes de divers matériaux en placage qui assurent une fonction particulière de protection contre les pluies ; les bardages existent en bois, en métal, ...

En pointes de pignon, ils assurent une clôture pour les combles et leur mise en place à claire-voie permet une efficace ventilation.

Le matériau de couverture et celui assurant le bardage peuvent être identiques et sans discontinuité.

L'imitation des matériaux tels que fausse pierre, fausse brique, faux bois, est vivement déconseillée. De même que la combinaison de matériaux en parements verticaux excèdent deux matériaux différents, non compris le bois, mais y compris le pavé de verre.

7 – Les annexes au bâtiment principal en Franche-Comté

Les annexes sont en général accolées par prolongement du toit principal ou en décroché bas par rapport à celui-ci ; elles sont aussi en appentis.

Lorsqu'elles sont séparées du bâtiment principal, elles peuvent former avec des éléments annexes, tels que murs et haies, des espaces intérieurs à la parcelle, qui peuvent être agréables, intimes et à l'abri des vents.

Leur traitement sera celui du bâtiment principal.

Les exploitations agricoles ou industrielles nécessitent quelquefois une multiplicité de bâtiments annexes.

Leur composition autour d'un volume bâti principal s'effectue soit en continuité des axes de faîtage du bâtiment principal, soit dans un souci de composition et de fonction autour d'un espace central composé avec les accidents possibles du sol.

(article 13) - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les abords

Les espaces libres sont le prolongement naturel de l'espace intérieur.

Ce sont des espaces intimes et d'un entretien facile limités par des haies, boqueteaux, agrémentant et servant aussi de bande d'isolement.

Les plantations seront constituées d'essences indigènes.

Les conifères ne sont bien adaptés qu'en altitude.

Les feuillus se plantent au sud du bâtiment ; ils abritent du soleil en été et dépouillés de leur feuillage en hiver, ils laissent passer la lumière et la chaleur.

2 - Les clôtures

Les clôtures maçonnées sont onéreuses et leur adaptation aux sols dénivelés est souvent accompagnée de décrochés heurtant la vision continue de la voie. De plus, les différents types adoptés par chacun des propriétaires les font apparaître comme un vaste catalogue manquant d'unité.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Traitées sans maçonnerie apparente et constituées de haies aux essences variées, elles sont d'un bon effet. Doubles de grillage, elles assurent la protection contre les animaux. Toutefois, lorsque la clôture à édifier doit s'insérer dans une rue déjà largement bâtie, on recherchera une certaine unité avec les clôtures en place le long de la rue et des propriétés voisines.

Les clôtures en éléments de ciment moulé sont à proscrire car elles sont inesthétiques et non adaptées au caractère local.

NOTE SUR LES MAISONS A OSSATURE BOIS

Ces maisons ont toujours existé dans nos régions. L'ossature bois et le remplissage en maçonnerie est très connu. Jusqu'à un passé récent, l'ossature bois s'était complétée d'un remplissage isolant plus bois, aboutissant à un produit appelé « chalet ».

Empruntant en outre des habitudes de construction "de montagne", la maison trop spécialisée, trop typée et à la décoration abusive peut ne pas trouver sa place dans un paysage urbain.

Des recherches récentes aboutissent à des types d'habitat alliant les surfaces maçonnées apparentes aux surfaces volontairement traitées en bois. On ne cherche pas ici à décrire les techniques de mise en œuvre.

Les rappels maçonnés permettent de mieux intégrer dans un bâti banalisé ce genre de construction. La qualité visuelle et thermique du bois ajoute un facteur favorable à la sensation de bien-être.