

COMMUNE DE SAINT-ANGEL (63)



PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Pièce n° 4 : Règlement

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : A Saint-Angel le : Le Maire	Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : A Saint-Angel le : Le Maire	Modifications / mises en compatibilité :
---	---	--



Siège social :
11, rue Pargeas
10000 TROYES
Tél. : 03 25 73 39 10
Fax : 03 25 73 37 53

Agence Yonne :
9 Bld Vaulabelle
89000 AUXERRE
Tél. : 03 86 51 79 31
Fax : 03 86 46 62 71

Agence Nièvre :
5, Bld Saint-Exupéry
58000 NEVERS
Tél. : 03 86 36 01 51

PRÉAMBULE

Ce règlement est établi conformément aux articles L 151-8 à L 151-42 et R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

Il comprend, dans ses premières pages, un rappel des règles qui encadrent la délimitation du territoire en zones, un lexique définissant les termes utilisés et comportant des illustrations pour faciliter leur compréhension.

SOMMAIRE

La délimitation du territoire en zones

Destinations des constructions

Lexique

Titre I. Dispositions générales

Chapitre 1. Champ d'application territoriale du plan

Chapitre 2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Chapitre 3. La division du territoire en zones

Chapitre 4. Champ d'application de la règle d'urbanisme

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUe

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N

Titre VI. Annexe

LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur l'intégralité du territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le règlement peut délimiter et réglementer : des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

A. Les zones urbaines (ou « zones U »)

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

B. Les zones à urbaniser (ou « zones AU »)

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

C. Les zones agricoles (ou « zones A »)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

D. Les zones naturelles et forestières (ou « zones N »)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes et pour personnes handicapées, ainsi que les chambres d'hôte.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme). Le caractère temporaire de l'hébergement permet de caractériser cette destination, de même que les services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier. Les gîtes font partie de cette catégorie.

III. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme. Contrairement à la destination "commerce", l'accessibilité à la clientèle est absente ou marginale.

IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services, et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat de service constitue un second volet de cette destination. Cette destination se distingue de l'industrie notamment par les nuisances moindres qu'elle génère.

VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

VIII. Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

IX. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, culturelle, sportif, social, enseignement...).

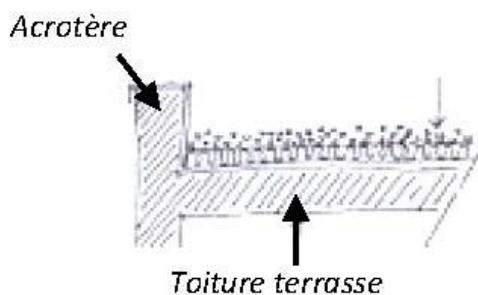
LEXIQUE

▪ Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte (qui doit être carrossable).

▪ Acrotère

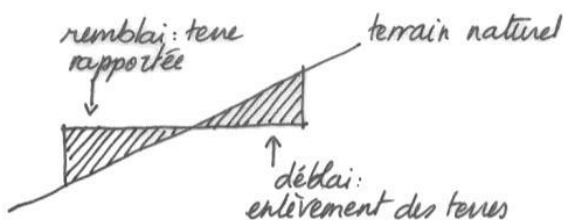
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



▪ Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

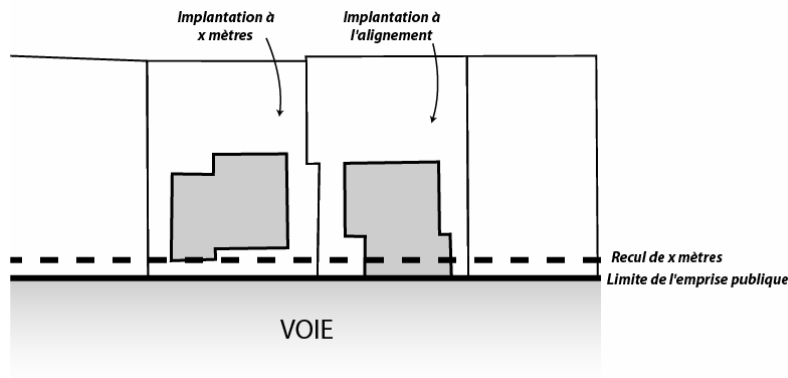


▪ Alignement

Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public.

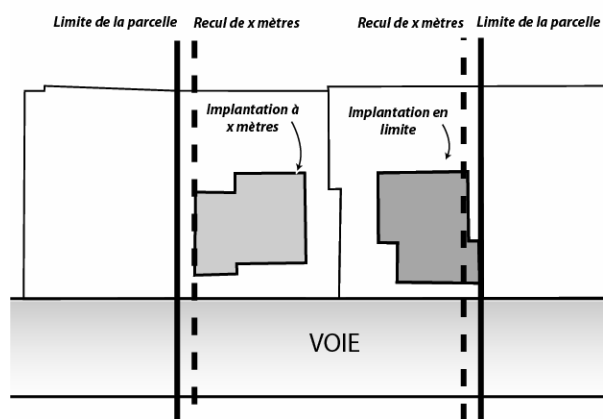
- **Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique**

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



- **Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre deux parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



- **Annexe à la construction**

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel (non accolés et à plus d'un mètre) avec celui-ci, tels que : réserve, cellier, remise, abri de jardin, poulailler, clapier, garage, abri à vélo, atelier, piscine, etc. Elles doivent en revanche être en rapport avec l'occupation et l'utilisation de la construction principale.

- **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R 111-32 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations de constructions identifiées dans le code de l'urbanisme.

- **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie et grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

- **Construction**

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

- **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et de la substitution d'essences forestières.

- **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat "*sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative*".

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- **Déblai**

Voir la définition d'affouillement.

- **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux cinq grandes destinations suivantes : exploitation agricole, habitation, commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités du secteur secondaire ou tertiaire. Ces destinations se déclinent en vingt sous-destinations.

- **Emplacement réservé**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

- **Équipement public**

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

- **Espace boisé classé (EBC)**

En application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « *classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations* ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

- **Exhaussement des sols**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle se différencie de l'annexe qui n'est pas accolée à la construction principale originelle.

- **Faîtage**

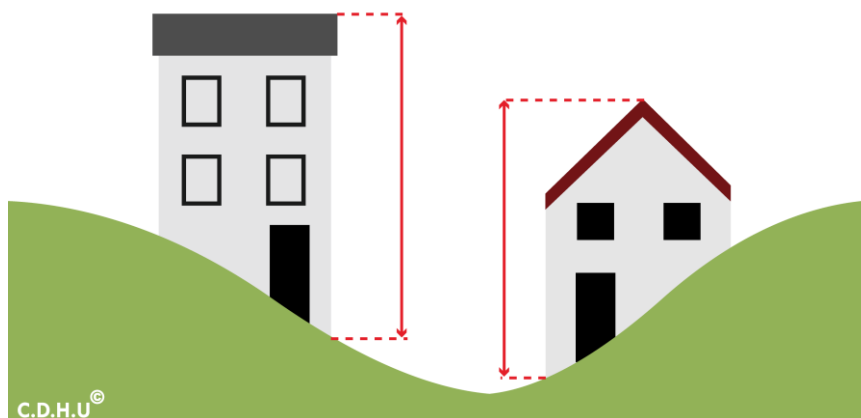
Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents pans (versants) d'un toit.

- **Habitation légère de loisir**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur**

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faîtage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



▪ Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

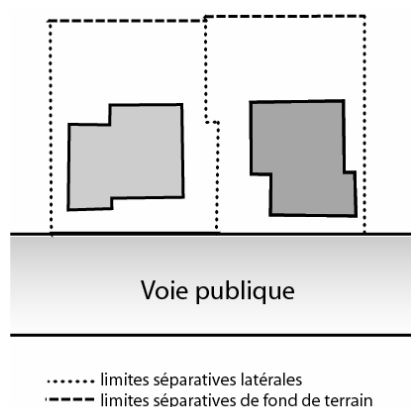
L'article L 511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique* ». L'article L 511-2 du même code soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

▪ Liaison douce ou cheminement doux

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

▪ Limite séparative

Limite séparant deux propriétés distinctes. On classe les limites séparatives en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique, et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



- **Lotissement (article L 442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

- **Recul ou retrait**

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

- **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

- **Sinistre**

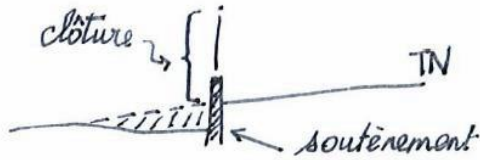
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2 mètres de haut, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Alors, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.



▪ Surface de plancher

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surfaces Hors d'Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors d'Œuvre Brut (SHOB). Le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

▪ Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable ;
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération ;
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours d'élaboration / révision.

▪ Terrain naturel

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

▪ Toiture terrasse

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

▪ Unité foncière

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chapitre 1. Champ d'application territoriale du P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Angel (63).

Chapitre 2. Articulation des règles du Plan Local d'Urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Section I. Dispositions de la partie législative du code de l'urbanisme portant sur le sursis à statuer et restant applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13 [**opération d'intérêt national**], L. 153-11 [**élaboration ou révision d'un P.L.U.**], L. 311-2 [**zone d'aménagement concerté**] et L. 313-2 [**élaboration ou révision d'un plan de sauvegarde**] du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement [**création d'un parc national**].

Il peut également être sursis à statuer [selon les modalités précisées aux alinéas 7 à 9 de l'article L.424-1] :

- dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse **l'exécution de travaux publics ou une opération d'aménagement**, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou le projet d'aménagement a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

Article L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le

périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 153-11 (2^{ème} alinéa): A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Article L. 311-2 : A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.

Article L. 313-2 (2^{ème} alinéa): A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L. 424-1.

Article L. 331-6 : A compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national dans les conditions fixées par le décret prévu à l'article L. 331-7, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité.

Il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

Section II. Dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme relatives aux limitations s'appliquant aux autorisations d'urbanisme, nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

Article R. 111-2 [salubrité ou sécurité publique]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 [sites ou vestiges archéologiques]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-26 [environnement]: Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-27 [intégration paysagère]: Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Section III. Les servitudes d'utilité publique

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

Lorsqu'un projet est concerné par une servitude, le pétitionnaire doit obligatoirement consulter le gestionnaire de la servitude en question.

Section IV. Desserte des constructions et aménagements

Outre les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, les raccordements des constructions aux réseaux doivent également satisfaire :

- aux dispositions de l'article L. 111-11 qui précise notamment les éléments suivants : lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;
- aux règlements du service public d'assainissement non collectif (SPANC) et du service public de l'eau ;
- au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) ;
- aux règles de salubrité et sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.

Section V. Emplacements réservés

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Chapitre 3. La division du territoire en zones

Le territoire communal de Bas-en-Basset (43) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, et zones naturelles et forestières selon la déclinaison synthétique suivante :

ZONE	Définition
UA	Zone urbaine ancienne destinée à être urbanisée, correspondant au bourg et aux principaux hameaux
UB	Zone urbaine pavillonnaire d'extension plus récente (correspondant au lotissement de la Champs)
UE	Zone urbaine à vocation économique
1AU	Zone à urbaniser à court terme, à vocation principale d'habitat
A	Zone agricole
Ap	Zone agricole à préserver (strictement inconstructible) en raison d'enjeux paysagers
N	Zone naturelle
NI	Zone naturelle de loisirs

Le caractère des zones est précisé en chapeau introductif des dispositions qui s'y appliquent (Titre II. et suivants du présent règlement).

Chapitre 4. Champ d'application de la règle d'urbanisme

Section I. Adaptations mineures (article L 152-3 du code de l'urbanisme)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Section II. Dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme

Est admise dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme la reconstruction à l'identique des constructions (régulièrement édifiées) détruites dans un délai de dix ans.

Toutefois, la reconstruction pourra être refusée dans le cas où le terrain d'assiette de la construction est concerné par un emplacement réservé ou une servitude d'utilité publique. La reconstruction pourra également être refusée si celle-ci est susceptible de générer des problèmes au regard de la sécurité routière.

En outre, **l'article L 152-4 du code de l'urbanisme** indique que :

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

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

L'article L 152-5 du code de l'urbanisme ajoute que :

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

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

Section III. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration préalable

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

- l'édification des clôtures, conformément à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme, et à la délibération du Conseil Municipal ;
- le droit de préemption urbain, conformément à la délibération du Conseil Municipal, dans l'ensemble des zones urbaines.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

URBAINES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au bourg et aux principaux hameaux de la commune, destinés à être urbanisés au regard notamment de l'éloignement par rapport aux sites d'exploitation agricole. La capacité des réseaux permet aussi la réalisation de constructions nouvelles.

La zone UA a comme vocation principale l'habitat, bien que les occupations mixtes habitat / activités (commerces, services, équipements publics, artisanat) soient permises.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UA1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements de plus de 60 cm de hauteur et qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UA2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, à condition qu'une unité commerciale ne dépasse pas 150 m² de surface de vente.
- Entrepôt, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 200 m².

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau :

Toute nouvelle construction principale à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Concernant les eaux usées :

- Toute nouvelle construction pour laquelle la parcelle est desservie par le réseau public doit obligatoirement s'y raccorder ;
- En l'absence de réseau public, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'autorité compétente afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome (qui est donc autorisé).
- Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) sont interdits.

Concernant les eaux pluviales :

- En présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des ces eaux dans le réseau collecteur ;
- En l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des ces eaux devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain, et l'infiltration sur la parcelle sera privilégiée ;
- Dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;

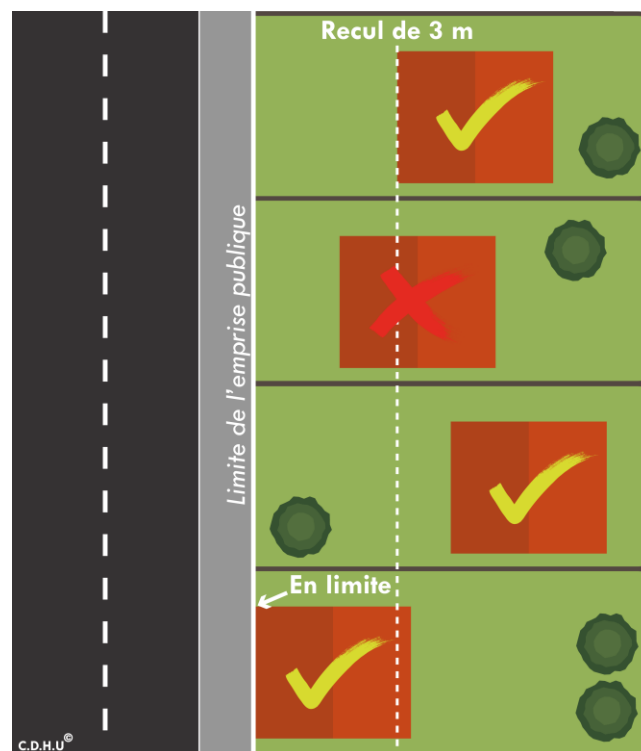
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Électricité, téléphone, télédistribution :

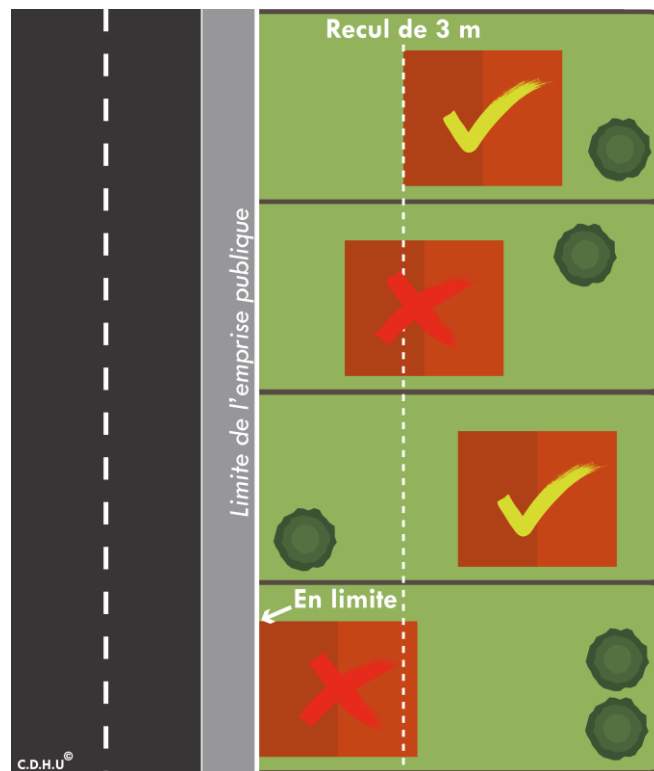
Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possibles et, en cas d'extension ou de construction d'annexe, être enterrés.

ARTICLE UA5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des nouvelles constructions se fera soit en limite par rapport aux voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 3 mètres (mesurés à partir du nu de la façade).



Uniquement dans le bourg (cela ne concerne pas les autres zones "UA"), l'implantation des nouvelles constructions ne pourra pas se faire en limite par rapport aux voies et emprises publiques : il devra donc y avoir un recul minimum de 3 mètres (mesurés à partir du nu de la façade).



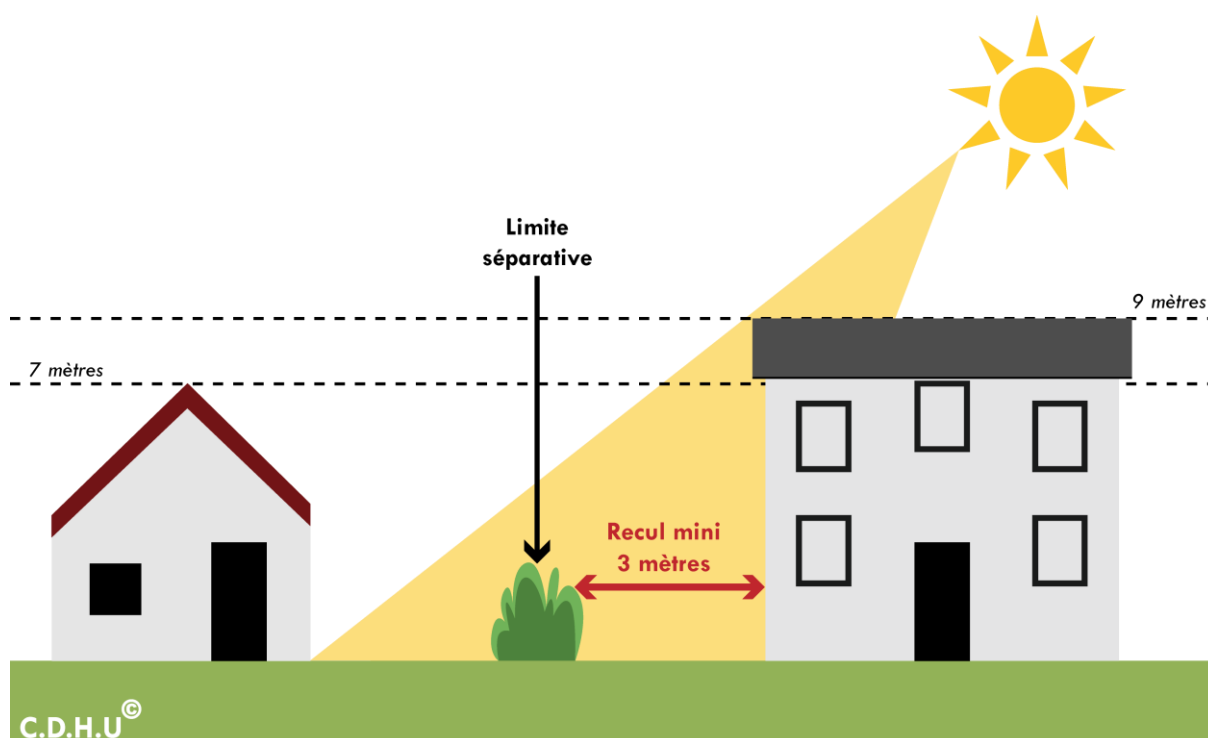
Dérogation : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite par rapport aux voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 7 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



Dérogation : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

De même, les autres constructions (type annexes) doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE UA7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

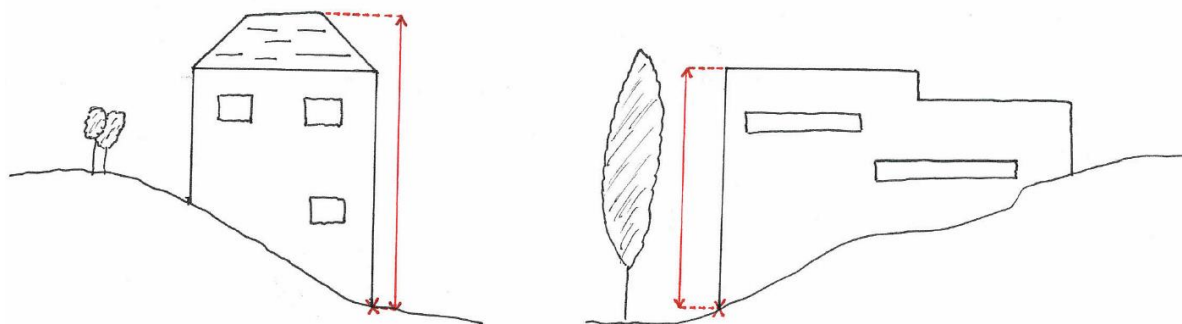
Non règlementé.

ARTICLE UA8 : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

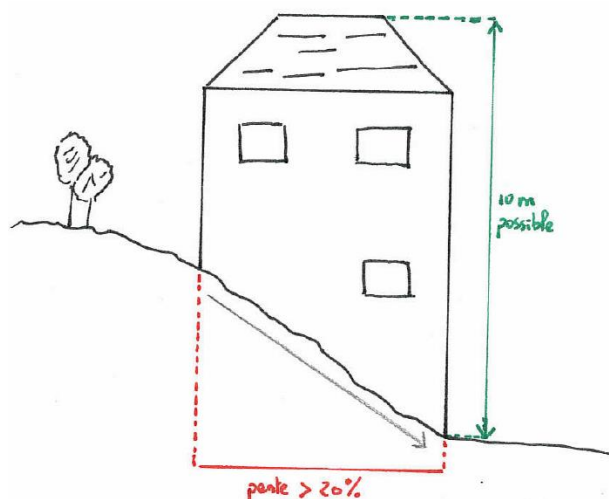
ARTICLE UA9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur maximale définie pour la construction principale est de 9 mètres.

Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être de 10 mètres (en suivant la même définition que précédemment).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, 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. Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

Concernant les annexes, leur hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UA10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables :

« 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 ».

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions :

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain de plus de 60 cm, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage est à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grim pant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Façades :

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après¹ :

RAL 1000 Beige vert	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
RAL 1013 Blanc perlé				
RAL 1014 Ivoire				
RAL 1015 Ivoire clair				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
	RAL 7032 Gris silex			
	RAL 7044 Gris soie			
	RAL 7047 Telegri s			

Ce nuancier ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour les extensions la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que les agglomérés, les briques creuses, les parpaings, etc.

Les murs en pierres non appareillées recevront soit un enduit couvrant, soit un enduit beurré.

¹ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre). Les joints creux sont interdits.

Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement (finition grattée, brossée ou s'en rapprochant).

Enduit gratté / lissé (couvrant)



Enduit beurré



Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les bardages sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations.

Les nouveaux percements devront être en harmonie avec l'existant.

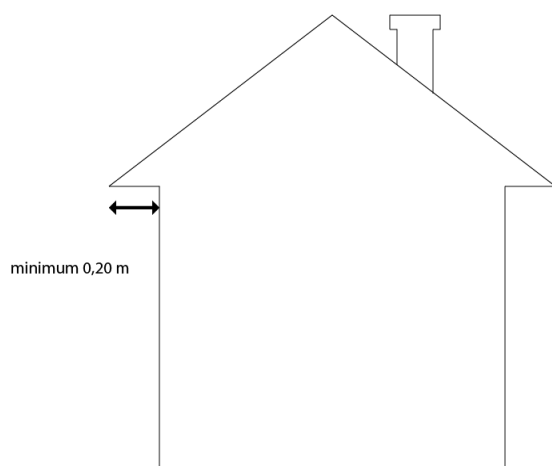
Toitures et couvertures :

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir deux ou quatre pans (mais les toitures inversées sont interdites). Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les constructions hautes (plus de 7 mètres).

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin), et le débord de toit ne devra pas être inférieur à 0,20 mètre.

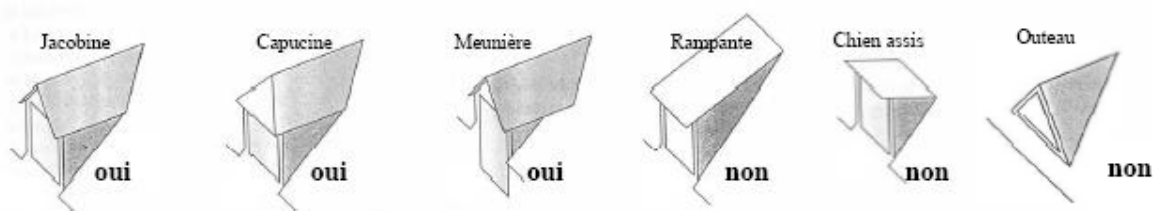


Les prolongements de toitures existantes et les toitures des annexes doivent respecter la même pente que la toiture existante, à l'exception des vérandas.

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Les annexes et extensions devront avoir la même teinte que la toiture de la construction principale existante (à l'exception des serres et des vérandas), y compris si cette dernière n'est pas de teinte ardoise ou rouge vieilli.

Les châssis, les lucarnes et les puits de lumière ne doivent pas, par leur dimension, proportion et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.



Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètre, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Des clôtures d'une hauteur supérieure sont autorisées s'il s'agit d'une haie vive non doublée d'un grillage.

Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales, et composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Concernant les clôtures anciennes, seuls les murs de clôture existants en pierre, conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Constructions annexes :

Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

ARTICLE UA11 : stationnement

Toute nouvelle construction devra prévoir un espace suffisant de façon à ce que le stationnement puisse être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et/ou engazonnées.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE UA13 : performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UA14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond au lotissement de la Champs, soit une zone pavillonnaire récente qui se distingue des autres zones urbaines par la quasi absence de bâti ancien / traditionnel, et une densité plus faible.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UB1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements de plus de 60 cm de hauteur et qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UB2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, à condition qu'une unité commerciale ne dépasse pas 150 m² de surface de vente.
- Entrepôt, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 200 m².

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau :

Toute nouvelle construction principale à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Concernant les eaux usées :

- Toute nouvelle construction doit obligatoirement se raccorder au réseau public ;
- Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Concernant les eaux pluviales :

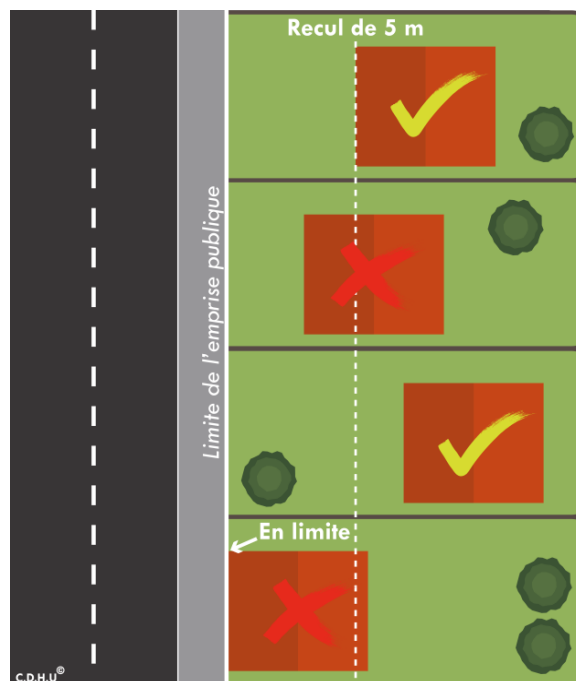
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des ces eaux dans le réseau collecteur ;
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possibles et, en cas d'extension ou de construction d'annexe, être enterrés.

ARTICLE UB5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des nouvelles constructions se fera avec un recul minimum de 5 mètres (mesurés à partir du nu de la façade) par rapport aux voies et emprises publiques.



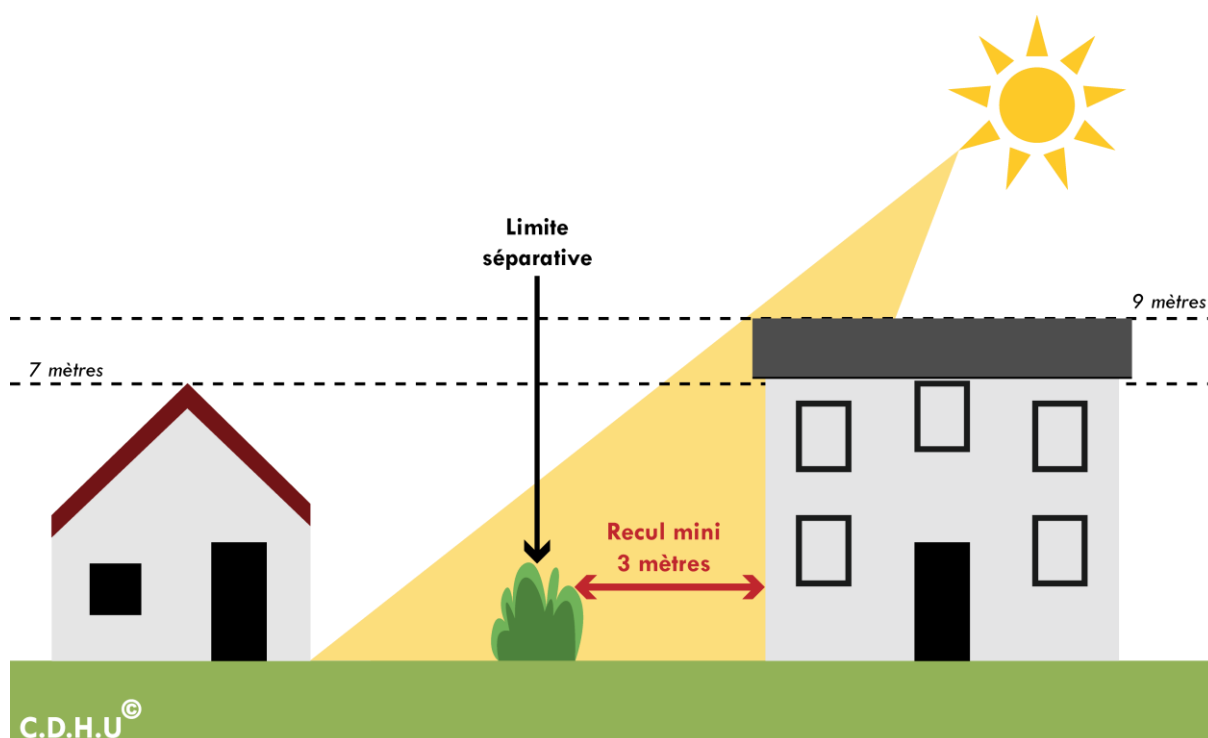
Dérogation : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite par rapport aux voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 7 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



Dérogation : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

De même, les autres constructions (type annexes) doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE UB7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

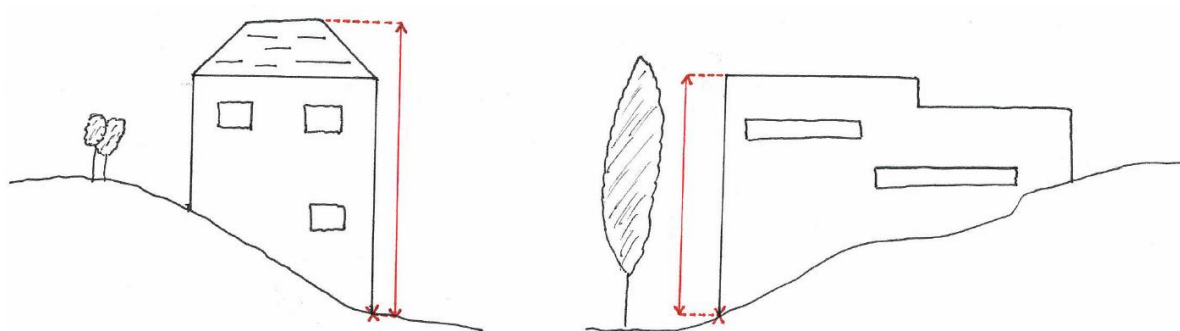
Non réglementé.

ARTICLE UB8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

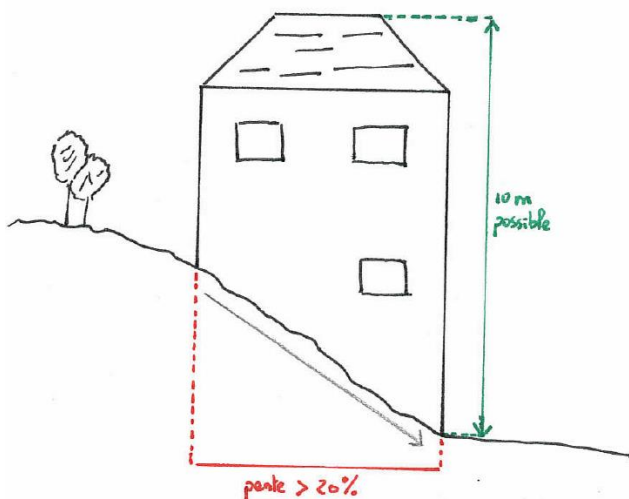
ARTICLE UB9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur maximale définie pour la construction principale est de 9 mètres.

Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être de 10 mètres (en suivant la même définition que précédemment).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, 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.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

Concernant les annexes, leur hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE UB10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables :

« 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 ».

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions :

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain de plus de 60 cm, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après² :

RAL 1000 Beige vert	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
RAL 1013 Blanc perlé				
RAL 1014 Ivoire				
RAL 1015 Ivoire clair				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
	RAL 7032 Gris silex			
	RAL 7044 Gris soie			
	RAL 7047 Teleggris 4			

Aussi, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour les extensions la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

² Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que les agglomérés, les briques creuses, les parpaings, etc.

Les murs en pierres non appareillées recevront soit un enduit couvrant, soit un enduit beurré.

Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre). Les joints creux sont interdits.

Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement (finition grattée, brossée ou s'en rapprochant).

Enduit gratté / lissé (couvrant)



Enduit beurré



Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les bardages sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations.

Les nouveaux percements devront être en harmonie avec l'existant.

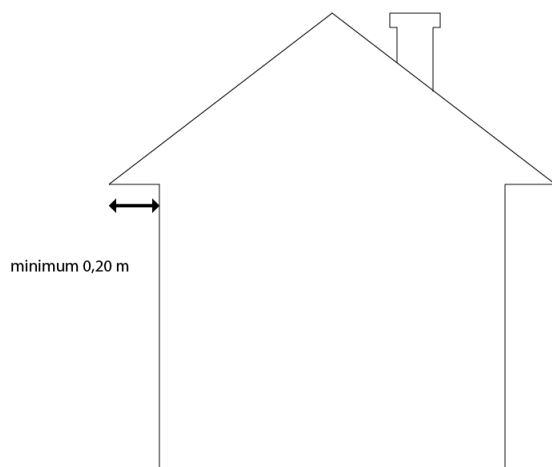
Toitures et couvertures :

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir deux ou quatre pans (mais les toitures inversées sont interdites). Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les constructions hautes (plus de 7 mètres).

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin), et le débord de toit ne devra pas être inférieur à 0,20 mètre.

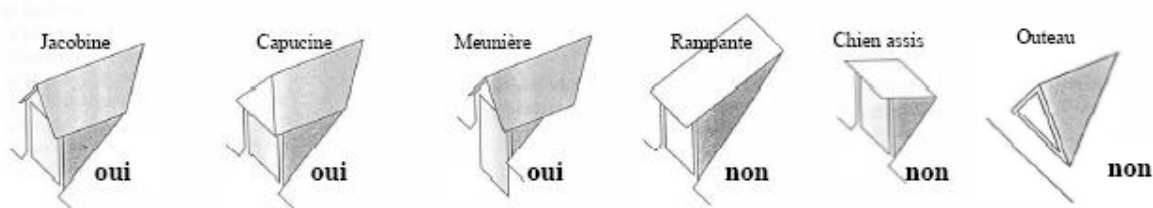


Les prolongements de toitures existantes et les toitures des annexes doivent respecter la même pente que la toiture existante, à l'exception des vérandas.

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Les annexes et extensions devront avoir la même teinte que la toiture de la construction principale existante (à l'exception des serres et des vérandas), y compris si cette dernière n'est pas de teinte ardoise ou rouge vieilli.

Les châssis, les lucarnes et les puits de lumière ne doivent pas, par leur dimension, proportion et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.



Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètre, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Des clôtures d'une hauteur supérieure sont autorisées s'il s'agit d'une haie vive non doublée d'un grillage.

Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales, et composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Concernant les clôtures anciennes, seuls les murs de clôture existants en pierre, conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Constructions annexes :

Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

ARTICLE UB11 : stationnement

Toute nouvelle construction devra prévoir un espace suffisant de façon à ce que le stationnement puisse être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et/ou engazonnées.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE UB13 : performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UB14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit de petits secteurs réservés aux activités économiques de type industriel, commercial, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, ainsi qu'aux installations classées soumises à déclaration et à autorisation.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE UE1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements de plus de 60 cm de hauteur et qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, à condition qu'une présence permanente sur le site soit indispensable, notamment pour le gardiennage ;
- Commerce, à condition d'avoir un lien direct avec les activités de la zone.

Est également admise l'occupation ou utilisation du sol suivante :

- Les dépôts de matériaux, à condition que les activités présentes dans la zone les rendent nécessaires.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage ;
- Aux manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;

- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau :

Toute nouvelle construction principale à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Concernant les eaux usées :

- Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, réseau de collecte des eaux pluviales, ou autre ouvrage de traitement des eaux pluviales sont interdits ;
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement (lorsqu'il existe) que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Concernant les eaux pluviales :

- En présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant d'écarter les débits d'apport. Le pétitionnaire doit se rapprocher du gestionnaire, afin de connaître le débit ;
- En l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain ;
- Dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possibles et, en cas d'extension ou de construction d'annexe, être enterrés.

ARTICLE UE5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer, mesurés à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum des limites séparatives, mesurés à partir du nu de la façade.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles respectent la continuité du bâtiment existant et sans réduire la distance de recul initiale, pour lesquels aucun recul n'est réglementé.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

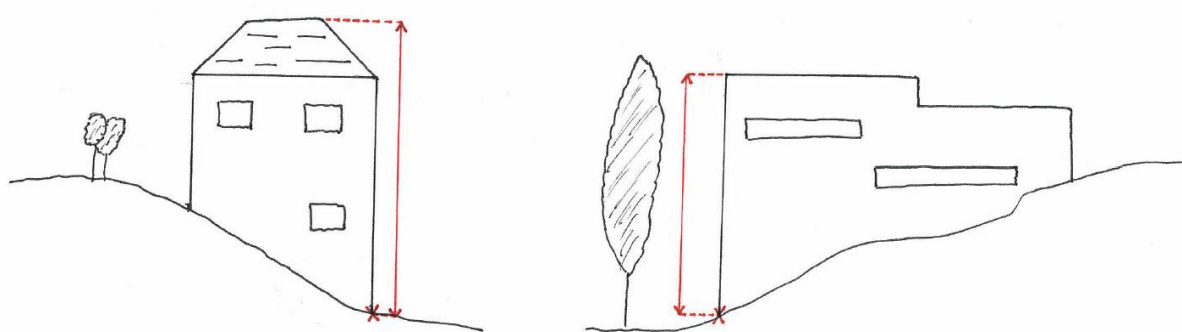
Non réglementé.

ARTICLE UE8 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

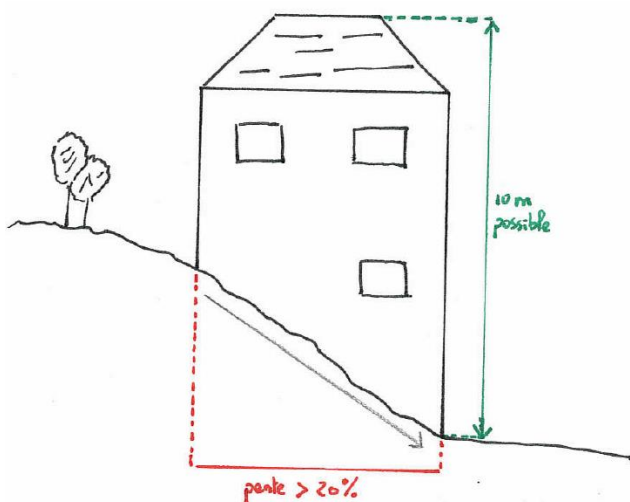
ARTICLE UE9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur maximale définie pour la construction principale est de 12 mètres.

Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être de 13 mètres (en suivant la même définition que précédemment).



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, 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. Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UE10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables :

« 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 ».

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions :

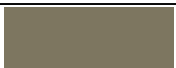
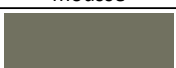
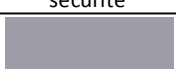
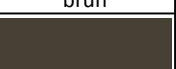
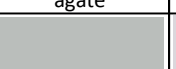
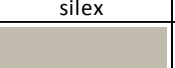
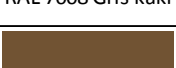
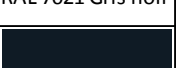
Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage est à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Façades :

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après³ :

RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7009 Gris vert	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 7034 Gris jaune	RAL 7043 Gris signalisation B
				
RAL 7001 Gris argent	RAL 7010 Gris tente	RAL 7023 Gris béton	RAL 7035 Gris clair	RAL 7044 Gris soie
				
RAL 7002 Gris olive	RAL 7011 Gris fer	RAL 7024 Gris graphite	RAL 7036 Gris platine	RAL 7045 Telegris 1
				
RAL 7003 Gris mousse	RAL 7012 Gris basalte	RAL 7026 Gris granit	RAL 7037 Gris poussière	RAL 7046 Telegris 2
				
RAL 7004 Gris de sécurité	RAL 7013 Gris brun	RAL 7030 Gris pierre	RAL 7038 Gris agate	RAL 7047 Telegris 4
				
RAL 7005 Gris souris	RAL 7015 Gris ardoise	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7039 Gris quartz	RAL 7048 Gris souris nacré
				
RAL 7006 Gris beige	RAL 7016 Gris anthracite	RAL 7032 Gris silex	RAL 7040 Gris fenêtre	
				
RAL 7008 Gris kaki	RAL 7021 Gris noir	RAL 7033 Gris ciment	RAL 7042 Gris signalisation A	
				

Ce nuancier ne s'applique pas pour les constructions à usage d'habitation, qui devront reprendre le nuancier figurant à l'article UA10.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour les extensions la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les

³ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que les agglomérés, les briques creuses, les parpaings, etc.

Les bardages sont autorisés, et devront être de préférence en bois (sauf contrainte technique ou nécessité particulière).

Toitures et couvertures :

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les prolongements de toitures existantes et les toitures des annexes doivent respecter la même pente que la toiture existante.

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Les annexes et extensions devront avoir la même teinte que la toiture de la construction principale existante, y compris si cette dernière n'est pas de teinte ardoise ou rouge vieilli.

Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 2 mètres, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Des clôtures d'une hauteur supérieure sont autorisées s'il s'agit d'une haie vive non doublée d'un grillage.

Les clôtures seront de préférence constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales, et composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

ARTICLE UE11 : stationnement

Toute nouvelle construction devra prévoir un espace suffisant de façon à ce que le stationnement puisse être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Des haies ou bosquets doivent protéger les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et/ou engazonnées.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE UE13 : performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE UE14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les branchements privatifs, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes. L'urbanisation des secteurs concernés devra suivre les prescriptions indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1 et 2 de cette OAP est soumise à l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements de plus de 60 cm de hauteur et qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, à condition qu'une unité commerciale ne dépasse pas 150 m² de surface de vente.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques ou encore les espaces publics végétalisés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

Voirie :

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau :

Toute nouvelle construction principale à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Concernant les eaux usées :

- Toute nouvelle construction doit se raccorder au réseau public ;
- Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) sont interdits.

Concernant les eaux pluviales :

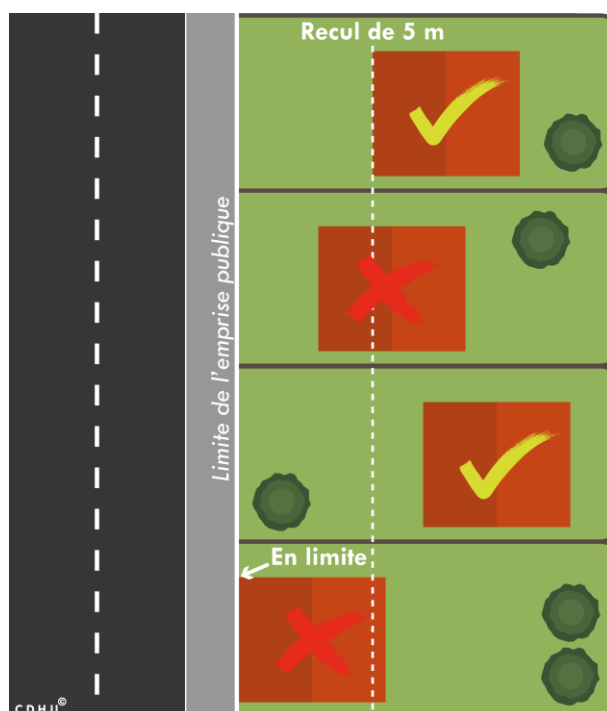
- En présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des ces eaux dans le réseau collecteur ;
- En l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des ces eaux devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain, et l'infiltration sur la parcelle sera privilégiée ;
- Dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possibles et, en cas d'extension ou de construction d'annexe, être enterrés.

ARTICLE 1AU5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des nouvelles constructions se fera avec un recul minimum de 5 mètres (mesurés à partir du nu de la façade) par rapport aux voies et emprises publiques.



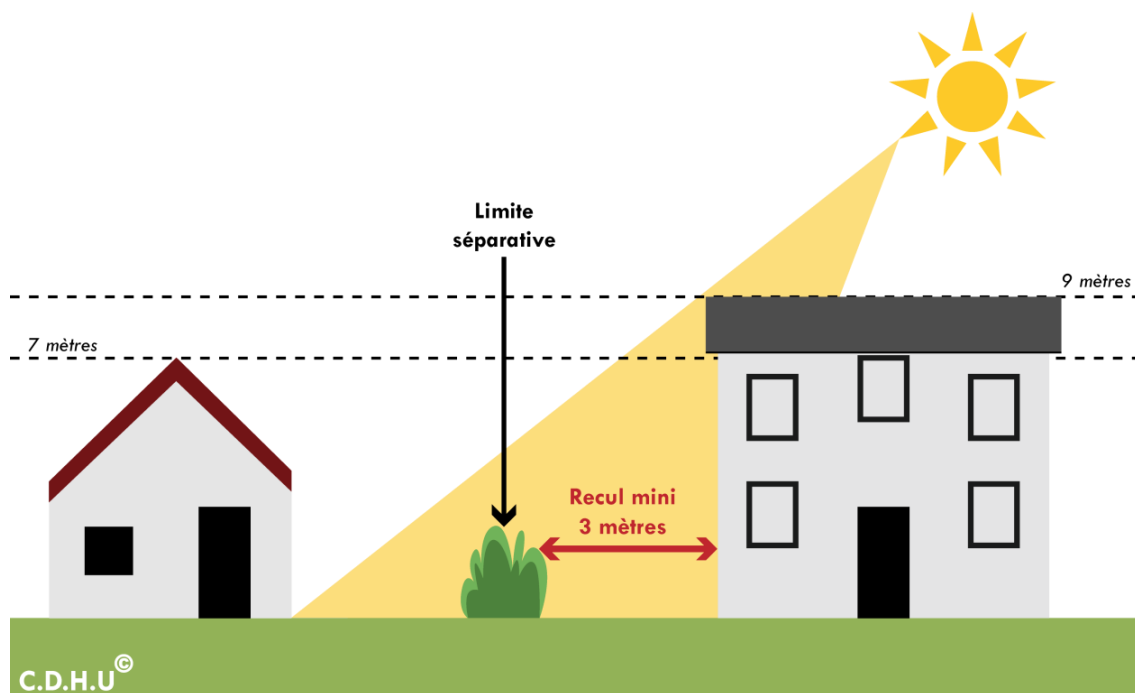
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite par rapport aux voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 7 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3

mètres par rapport aux limites séparatives. La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



Les autres constructions (type annexes) doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

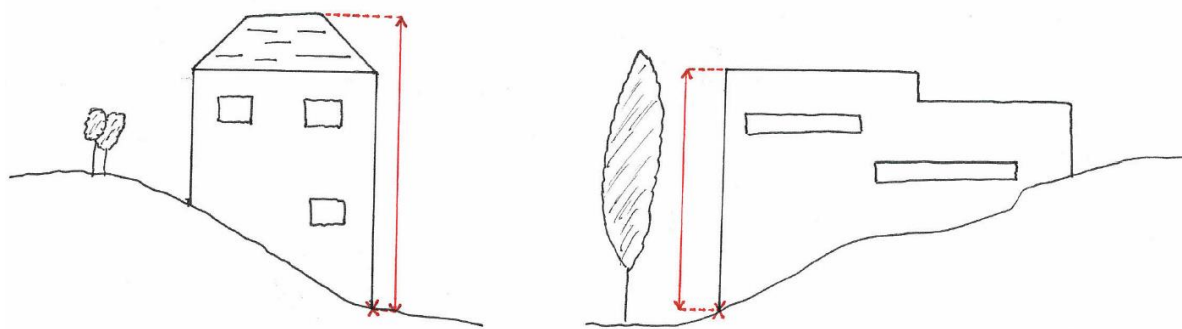
Non règlementé.

ARTICLE 1AU8 : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

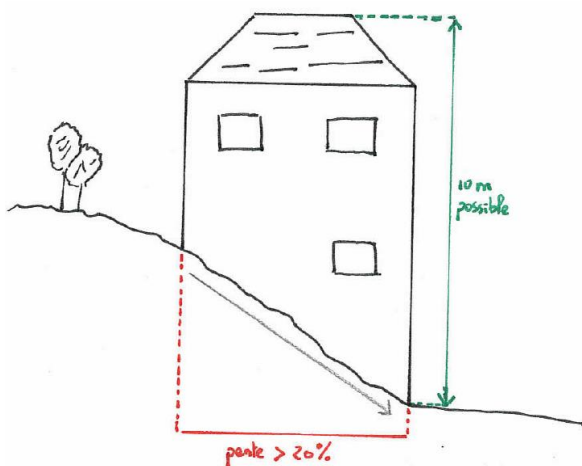
ARTICLE 1AU9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur maximale définie pour la construction principale est de 9 mètres.

Toutefois, de nombreux terrains étant en pente, il pourra être dérogé à cette règle lorsque la pente est supérieure à 20 % (soit 11°15) entre les deux extrémités de la construction. La hauteur maximale pourra alors être de 10 mètres (en suivant la même définition que précédemment).



Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 11 mètres.

Concernant les annexes, leur hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE 1AU10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables :

« 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 ».

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions :

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain de plus de 60 cm, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage est à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Façades :

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après⁴ :

RAL 1000 Beige vert	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
RAL 1013 Blanc perlé				
RAL 1014 Ivoire				
RAL 1015 Ivoire clair				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
	RAL 7032 Gris silex			
	RAL 7044 Gris soie			
	RAL 7047 Telegri 4			

Ce nuancier ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que les agglomérés, les briques creuses, les parpaings, etc.

⁴ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

Les murs en pierres non appareillées recevront soit un enduit couvrant, soit un enduit beurré.

Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre). Les joints creux sont interdits.

Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement (finition grattée, brossée ou s'en rapprochant).

Enduit gratté / lissé (couvrant)



Enduit beurré



Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les bardages sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux. Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations.

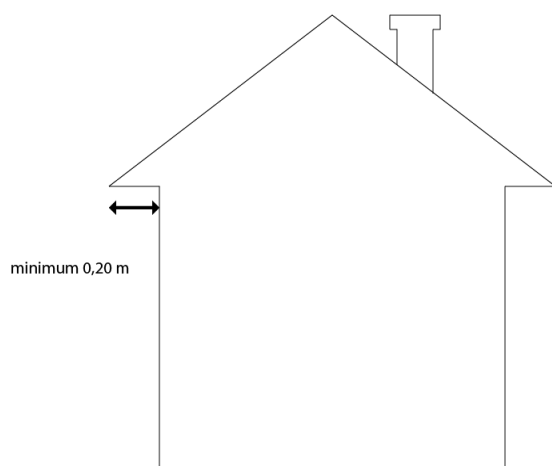
Toitures et couvertures :

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir deux ou quatre pans (mais les toitures inversées sont interdites). Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les constructions hautes (plus de 7 mètres).

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin), et le débord de toit ne devra pas être inférieur à 0,20 mètre.

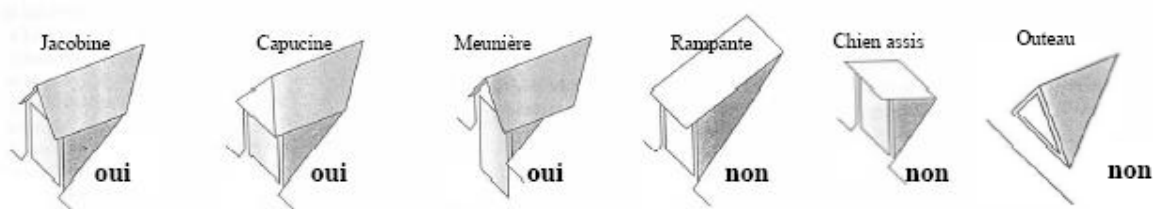


Les prolongements de toitures existantes et les toitures des annexes doivent respecter la même pente que la toiture existante, à l'exception des vérandas.

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Les annexes et extensions devront avoir la même teinte que la toiture de la construction principale existante (à l'exception des serres et des vérandas).

Les châssis, les lucarnes et les puits de lumière ne doivent pas, par leur dimension, proportion et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.



Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètre, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Des clôtures d'une hauteur supérieure sont autorisées s'il s'agit d'une haie vive non doublée d'un grillage.

Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales, et composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Constructions annexes :

Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

ARTICLE 1AU11 : stationnement

Toute nouvelle construction devra prévoir un espace suffisant de façon à ce que le stationnement puisse être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AU12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées et les surfaces non construites seront plantées et/ou engazonnées.

Section III. Critères environnementaux**ARTICLE 1AU13 : performances énergétiques et environnementales**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 1AU14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLE

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol sont à vocation agricole, ainsi que les hameaux ou écarts historiquement agricoles à l'intérieur desquels il existe des constructions à vocation d'habitat.

Elle contient un secteur **Ap**, agricole à préserver (non constructible) en raison d'enjeux paysagers et/ou patrimoniaux.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE A1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

Est également interdite l'occupation et utilisation du sol suivante :

- Les habitations légères de loisirs (HLL).

Le secteur "Ap" demeure quant à lui inconstructible, quelle que soit la destination (à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

ARTICLE A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, en dehors du secteur "Ap", à condition d'être strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantée aux abords immédiats (100 mètres maximum) des bâtiments des sites d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;

Le dépôt du permis de construire pour une maison d'habitation doit s'effectuer simultanément ou après la construction du bâtiment d'exploitation agricole.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, à condition d'être situées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la maison d'habitation, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par annexe, dans la limite de 3 annexes maximum par habitation, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les extensions des constructions existantes, à condition de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher, de ne pas doubler la surface de plancher initiale, et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- Les changements de destination des bâtiments agricoles, à condition de présenter un intérêt architectural, d'être repérés sur les plans de zonage par une étoile, et de ne pas compromettre le fonctionnement d'une exploitation agricole.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Eau :

Toute nouvelle construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

Assainissement :

Concernant les eaux usées :

- Toute nouvelle construction pour laquelle la parcelle est desservie par le réseau public doit obligatoirement s'y raccorder (excepté pour les bâtiments agricoles) ;
- En l'absence de réseau public, le demandeur doit se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'autorité compétente afin de s'assurer de la faisabilité d'un assainissement autonome (qui est donc autorisé).
- Les rejets d'eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales (lorsqu'il existe) sont interdits.

Concernant les eaux pluviales :

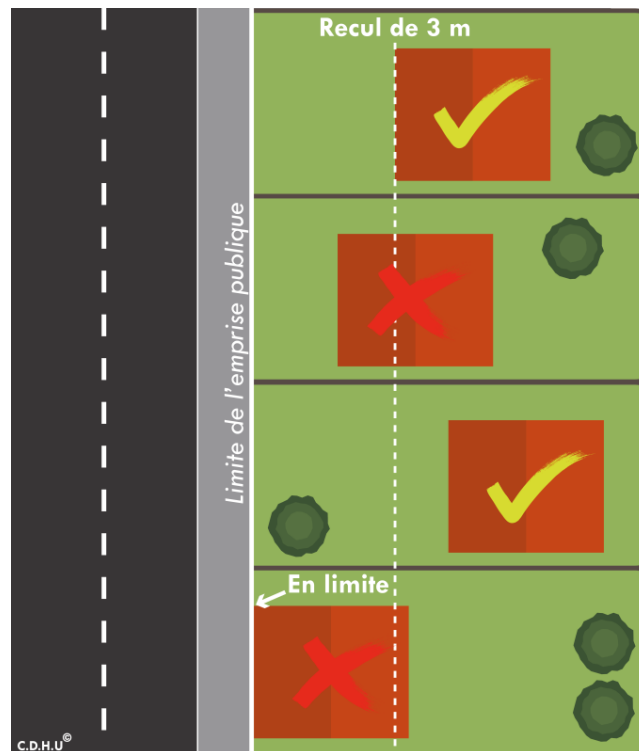
- En présence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des ces eaux dans le réseau collecteur ;
- En l'absence du réseau d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des ces eaux devront être assurés par tout dispositif opportun, à la charge exclusive du demandeur. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération projetée et au terrain, et l'infiltration sur la parcelle sera privilégiée ;
- Dans le cas de canalisation en fossé, il sera nécessaire de se conformer à l'avis du syndicat gestionnaire ou de l'autorité compétente ;
- Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possibles et, en cas d'extension ou de construction d'annexe, être enterrés.

ARTICLE A5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que les annexes, se fera avec un recul minimum de 3 mètres (mesurés à partir du nu de la façade) par rapport aux voies et emprises publiques.



L'implantation des nouvelles constructions à usage agricole se fera avec un recul minimum de 5 mètres (mesurés à partir du nu de la façade) par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui pourront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

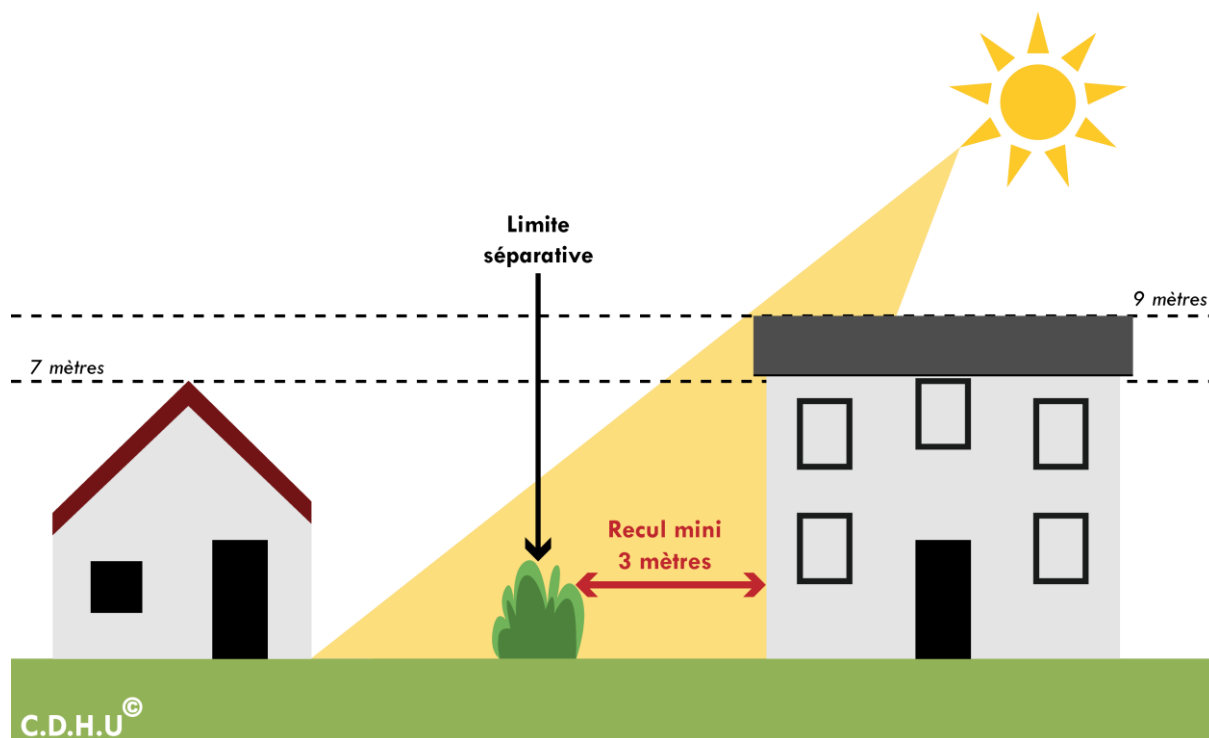
L'ensemble des dispositions de l'article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite par rapport aux voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurés à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 7 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3

mètres par rapport aux limites séparatives. La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



Dérogation : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

De même, les annexes doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

ARTICLE A7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

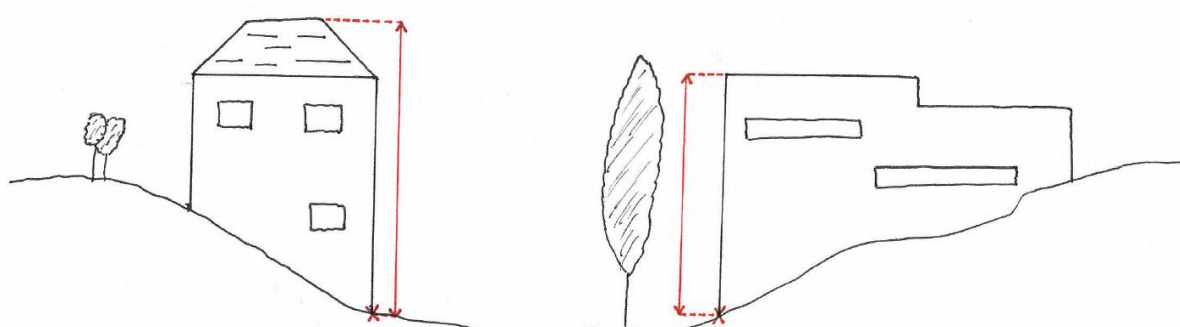
Non réglementé.

ARTICLE A8 : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE A9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 13 mètres (à l'exception des silos).

La hauteur maximale admise pour les constructions principales à usage d'habitation sera de 9 mètres.

Concernant les annexes, leur hauteur maximale a été fixée à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, 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.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

ARTICLE A10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables :

« 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 ».

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions :

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain de plus de 60 cm, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage est à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Façades :

Les couleurs des façades des habitations devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après⁵ :

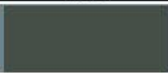
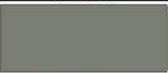
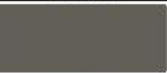
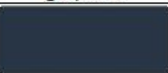
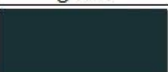
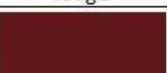
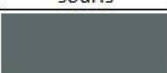
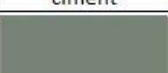
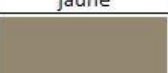
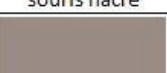
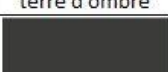
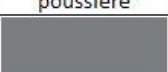
RAL 1000 Beige vert	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
RAL 1013 Blanc perlé				
RAL 1014 Ivoire				
RAL 1015 Ivoire clair				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
	RAL 7032 Gris silex			
	RAL 7044 Gris soie			
	RAL 7047 Telegris 4			

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Aussi, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour les extensions la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

⁵ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

Les couleurs des façades des bâtiments agricoles devront, elles, s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après :

RAL 6003 Vert olive	RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7010 Gris tente	RAL 7023 Gris béton	RAL 7039 Gris quartz	RAL 8007 Brun fauve
					
RAL 6004 Vert bleu	RAL 7001 Gris argent	RAL 7011 Gris fer	RAL 7024 Gris graphite	RAL 7040 Gris fenêtre	RAL 8008 Brun olive
					
RAL 6013 Vert jonc	RAL 7002 Gris olive	RAL 7012 Gris basalte	RAL 7026 Gris granit	RAL 7042 Gris signalisation A	RAL 8011 Brun noisette
					
	RAL 7003 Gris mousse	RAL 7013 Gris brun	RAL 7030 Gris pierre	RAL 7043 Gris signalisation B	RAL 8012 Brun rouge
					
	RAL 7005 Gris souris	RAL 7015 Gris ardoise	RAL 7031 Gris bleu	RAL 7045 Telegris 1	RAL 8024 Brun beige
					
	RAL 7006 Gris beige	RAL 7016 Gris anthracite	RAL 7033 Gris ciment	RAL 7046 Telegris 2	
					
	RAL 7008 Gris kaki	RAL 7021 Gris noir	RAL 7034 Gris jaune	RAL 7048 Gris souris nacré	
					
	RAL 7009 Gris vert	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 7037 Gris poussière		
					

Ce nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois, ni aux serres ou aux vérandas.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour les extensions la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que les agglomérés, les briques creuses, les parpaings, etc.

Les murs en pierres non appareillées recevront soit un enduit couvrant, soit un enduit beurré.

Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre). Les joints creux sont interdits.

Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement (finition grattée, brossée ou s'en rapprochant).

Enduit gratté / lissé (couvrant)



Enduit beurré



Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les bardages sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries :

Uniquement pour les constructions à usage d'habitation

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations.

Les nouveaux percements devront être en harmonie avec l'existant.

Toitures et couvertures :

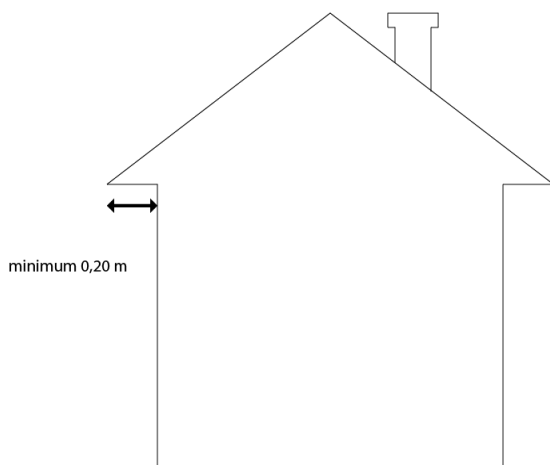
a) Pour les constructions à usage d'habitation

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir deux ou quatre pans (mais les toitures inversées sont interdites). Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les constructions hautes (plus de 7 mètres).

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin), et le débord de toit ne devra pas être inférieur à 0,20 mètre.

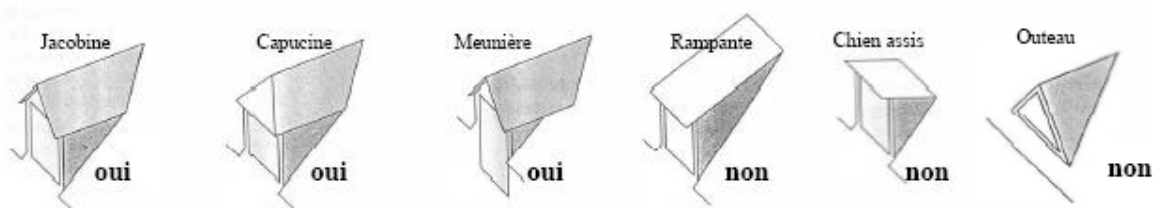


Les prolongements de toitures existantes et les toitures des annexes doivent respecter la même pente que la toiture existante, à l'exception des vérandas.

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Les annexes et extensions devront avoir la même teinte que la toiture de la construction principale existante (à l'exception des serres et des vérandas), y compris si cette dernière n'est pas de teinte ardoise ou rouge vieilli.

Les châssis, les lucarnes et les puits de lumière ne doivent pas, par leur dimension, proportion et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.



b) Pour les constructions à usage agricole

Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente minimale de 20° (à l'exception des serres et tunnels pour l'agriculture).

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètre, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Des clôtures d'une hauteur supérieure sont autorisées s'il s'agit d'une haie vive non doublée d'un grillage.

Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales, et composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.). Concernant les clôtures anciennes, seuls les murs de clôture existants en pierre, conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Constructions annexes :

Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

ARTICLE A11 : stationnement

Le stationnement doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE A13 : performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE A14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Elle contient un secteur **NI**, autorisant les installations et constructions nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.

Section I. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE N1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Exploitation agricole et forestière.

Sont également interdites les habitations légères de loisirs (HLL).

ARTICLE N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation, à condition d'être situées dans un rayon de 35 mètres maximum autour de la maison d'habitation, dans la limite de 30 m² de

surface de plancher par annexe, dans la limite de 3 annexes maximum par habitation, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher, de ne pas doubler la surface de plancher initiale, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL), à condition d'être en secteur "NI" ;
- Les installations légères à vocation de sports et loisirs, à condition d'être en secteur "NI".

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Électricité, téléphone, télédistribution :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être le plus discrets possibles et, en cas d'extension ou de construction d'annexe, être enterrés.

ARTICLE N5 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des annexes à l'habitation se fera avec un recul minimum de 3 mètres (mesurés à partir du nu de la façade) par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui pourront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

L'ensemble des dispositions de l'article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite par rapport aux voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 1 mètre minimum mesuré à partir du nu de la façade.

Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de regrouper les annexes afin d'en éviter la dissémination sur le terrain.

Dérogation : les extensions de bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas la règle ci-dessus pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation des nouvelles constructions pourra se faire soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE N7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

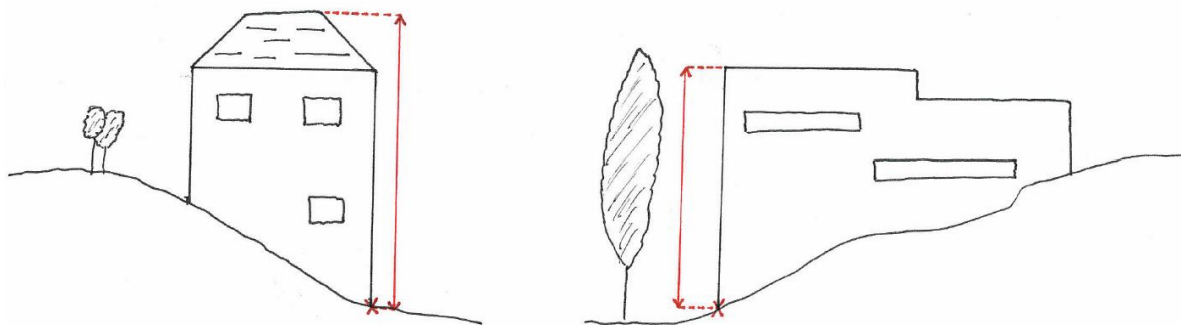
Non règlementé.

ARTICLE N8 : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

ARTICLE N9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur maximale admise pour les constructions principales à usage d'habitation sera de 9 mètres.

Concernant les annexes, leur hauteur maximale a été fixée à 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, 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.

Dans le cadre de la réhabilitation ou de l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure aux règles ci-dessus, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée, sans que celle-ci ne puisse être dépassée.

ARTICLE N10 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous sont applicables :

« 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 ».

Les constructions doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant. Pour ce faire, celles-ci seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie et le lien avec l'espace public. On recherchera de préférence des volumes simples, soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant

alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Une architecture contemporaine peut être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

Terrassement et mouvements de sol pour l'implantation des constructions :

Sont interdits les terrassements et surélévations de terrain de plus de 60 cm, sauf justifications techniques d'adaptation au sol.

Les terrasses et talus nouveaux doivent être intégrés de manière harmonieuse sans altérer la vision paysagère globale.

Tout enrochement par des blocs de pierres en rupture d'échelle avec le paysage est à proscrire.

Les aménagements des abords des constructions pour des terrains en pente nécessitent un accompagnement paysager en partie basse des soutènements (arbustifs ou végétal grimpant), ainsi qu'en partie haute (végétalisation ou retombants).

Façades :

Les couleurs des façades devront s'inscrire dans la palette de couleurs définie ci-après⁶ :

RAL 1000 Beige vert	RAL 2000 Orangé	RAL 3000 Rouge	RAL 4000 Violet	RAL 5000 Bleu
RAL 1013 Blanc perlé				
RAL 1014 Ivoire				
RAL 1015 Ivoire clair				
RAL 6000 Vert	RAL 7030 Gris pierre	RAL 8000 Brun	RAL 9002 Blanc gris	
	RAL 7032 Gris silex			
	RAL 7044 Gris soie			
	RAL 7047 Telegris 4			

Ce nuancier ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la palette est plus large, incluant notamment tous les RAL 7000 à 7048.

De même, le nuancier ne s'applique pas aux constructions présentant un bardage bois.

Enfin, dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas ce nuancier, il sera recherché pour les extensions la meilleure harmonie possible avec l'existant et le bâti environnant.

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect fini de qualité et donner des garanties de pérennité et de bon vieillissement. Les

⁶ Le nuancier proposé est issu du recueil des couleurs RAL-Classic (registre RAL 840-HR - couleurs mâtes). Des couleurs équivalentes chez des fournisseurs (PAREX, VICAT, etc.) peuvent être proposées.

murs séparatifs, les murs aveugles apparents et les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que les agglomérés, les briques creuses, les parpaings, etc.

Les murs en pierres non appareillées recevront soit un enduit couvrant, soit un enduit beurré.

Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre). Les joints creux sont interdits.

Les enduits de façade devront être adaptés à l'architecture du bâtiment et de l'environnement (finition grattée, brossée ou s'en rapprochant).

Enduit gratté / lissé (couvrant)



Enduit beurré



Les encadrements de fenêtres et de baies pourront être soulignés par un bandeau de teinte plus claire ou soutenue.

Les bardages sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries :

Les menuiseries devront avoir une teinte en accord avec le bâti environnant et la typologie des lieux.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations.

Les nouveaux percements devront être en harmonie avec l'existant.

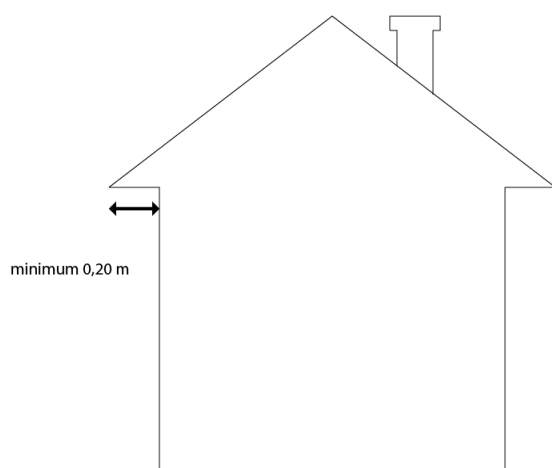
Toitures et couvertures :

Pour des questions d'insertion dans le site, les toitures devront avoir deux ou quatre pans (mais les toitures inversées sont interdites). Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les constructions hautes (plus de 7 mètres).

Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions, pour les annexes accolées à une construction existante ou pour les toitures-terrasses.

Les toitures-terrasses pourront être autorisées si elles sont végétalisées.

Les toitures doivent respecter une inclinaison de pente comprise entre 30° et 45° (à l'exception des vérandas, serres et abris de jardin), et le débord de toit ne devra pas être inférieur à 0,20 mètre.

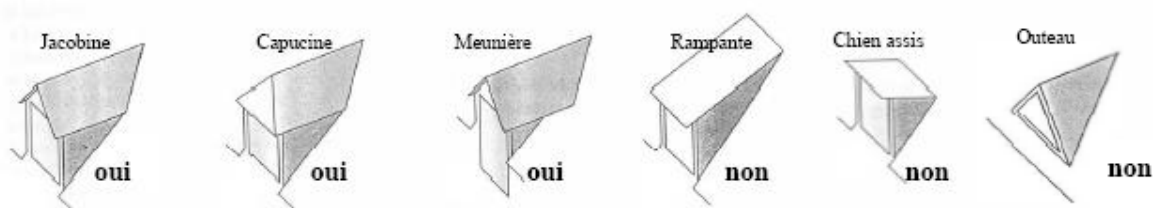


Les prolongements de toitures existantes doivent respecter la même teinte que la toiture existante, à l'exception des vérandas.

La couverture de la construction principale sera soit de teinte ardoise, soit de teinte rouge vieilli.

Les annexes et extensions devront avoir la même teinte que la toiture de la construction principale existante (à l'exception des serres et des vérandas), y compris si cette dernière n'est pas de teinte ardoise ou rouge vieilli.

Les châssis, les lucarnes et les puits de lumière ne doivent pas, par leur dimension, proportion et nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments de constructions voisines.



Ouvrages techniques :

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Clôtures :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La hauteur maximale des clôtures doit être de 1,5 mètre, qu'elles donnent sur la voie publique ou qu'elles soient en limite séparative. Des clôtures d'une hauteur supérieure sont autorisées s'il s'agit d'une haie vive non doublée d'un grillage.

Les clôtures peuvent être soit constituées :

- d'un mur plein, surmonté ou non d'une lisse ;
- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ;
- d'un grillage seul.

Les haies vives seront constituées de préférence d'essences locales, et composées d'au minimum deux essences différentes. La plantation de résineux est interdite.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings, etc.).

Concernant les clôtures anciennes, seuls les murs de clôture existants en pierre, conçus dès l'origine pour ne pas recevoir d'enduit, pourront recevoir un enduit dit à pierre vue ou être simplement

rejointoyés. Le traitement des joints de pierre devra faire l'objet d'une attention particulière (mortier respirant à fleur des pierres dans un ton se rapprochant de celui de la pierre).

Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Constructions annexes :

Les constructions annexes, et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...).

ARTICLE N11 : stationnement

Le stationnement doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N12 : espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

Non réglementé.

Section III. Critères environnementaux

ARTICLE N13 : performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur, photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE N14 : infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.