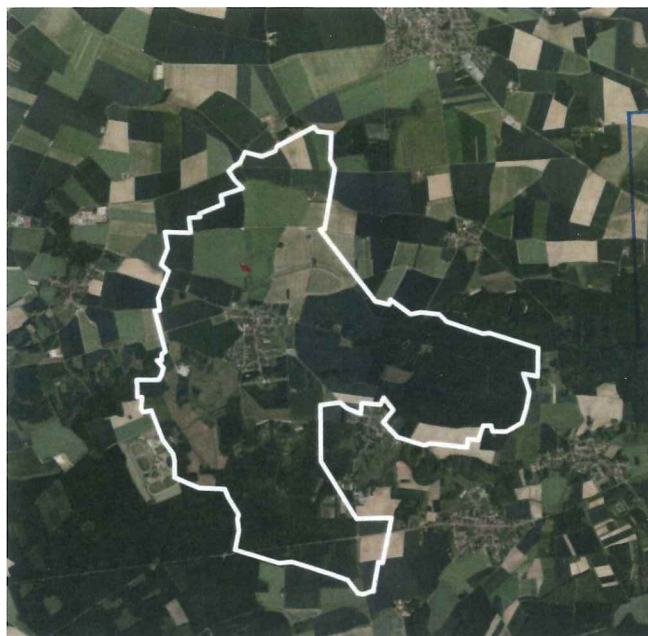


PIECE N° 5 : REGLEMENT



Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU Le 21/12/2020 Le Maire,		
J. SALAZAR Pour copie conforme		
Le Maire, J. SALAZAR		

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU
CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA - La zone UA correspond aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

UB - Elle correspond au tissu urbain à dominante pavillonnaire, pouvant accueillir habitat, activités et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

3 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

- La zone Ahr correspond au domaine des Epoisses.
- La zone Anc correspond à la ceinture verte à l'est de la commune

4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent

- Nmr : secteur naturel correspondant aux parcs et jardins accompagnant la maison de retraite du château de Montjay
- Nh : secteur naturel correspondant au château de Bombon, à son parc et ses fonds de jardin
- NL : secteur naturel à vocation de loisirs
- Nens : secteur recouvrant l'espace naturel sensible
- Nzh : correspondant aux zones humides

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles

SECTION 1 – Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

SECTION 2 – Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

SECTION 3 : Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

TITRE II

ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne de la commune : le village de Bombon. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

UA-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,

Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA-2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes est interdit, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house, abris à animaux...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

La modification des sentes piétonnes protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m³ et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UA1, si cela n'aggrave pas le risque existant (ex : bâtiment d'élevage...) sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

UA-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées façade ou pignon sur rue :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement

Cependant les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.

De plus, un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

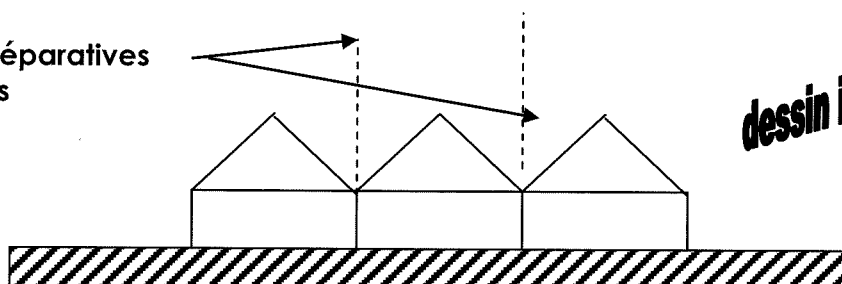
Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

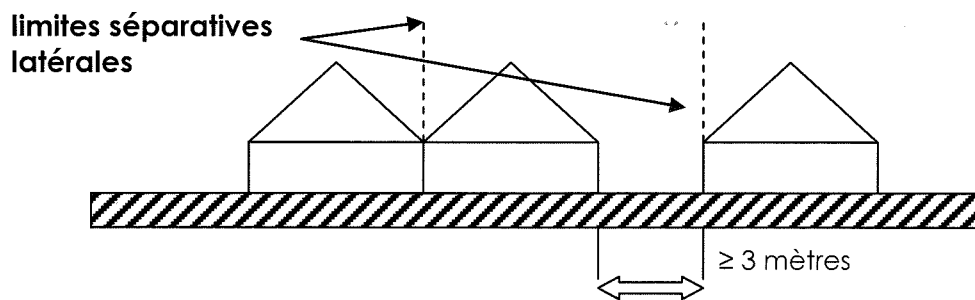
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en recul, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

Limites séparatives
Latérales





Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

Toutefois, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée.

UA-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 6 m entre chaque.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

-6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage.

-5 m au faitage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA-11 ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Forme :

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 40 et 45°.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Mise à part les portes de garage, les fenêtres et autres ouvertures sur rue doivent être plus hautes que larges.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Les ouvertures devront présenter un alignement au niveau du linteau.

Toute nouvelle construction à vocation habitation ne pourra avoir son niveau de plancher habitable inférieur en dessous du niveau de la route et du sol naturel.

Matériaux et couleurs :

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade et si les volets à battants sont conservés.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les matériaux de couverture respecteront un aspect de 60 tuiles au m² minimum.

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, meneaux corniches...) notamment en pierre de taille ou en brique, devront être conservés et laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieur à 100m²
- Pour une superficie de plancher supérieur à 100m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.

- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Concernant le stationnement vélo, les minima à produire sont:

- pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. Le stationnement pour les visiteurs devra également être prévu.
- pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petraea)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Merisier commun (Prunus avium)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Noyer commun (Juglans regia)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Peuplier tremble (Populus tremula)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.
Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non règlementé.

UA 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune. Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées

Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles autorisées dans l'article UB2

Les constructions à usage agricole

Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB2.

L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement de caravanes est interdit, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article R123-11 h du Code de l'Urbanisme, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house, abris à animaux...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

La modification des sentes piétonnes protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, ne sont admises que dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.

Les dépôts à l'air libre non polluants (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public et les parcelles voisines, ou rendu imperceptibles conformément à l'article UA-13, qu'ils fassent moins de 10 m³ et qu'ils se situent au moins à 5 mètres de la voie publique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article UB1, si cela n'aggrave pas le risque existant (ex : bâtiment d'élevage...) sous réserve du respect des règles sanitaires en vigueur.

Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette le sentier de Forest et le sentier de la Forge

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité

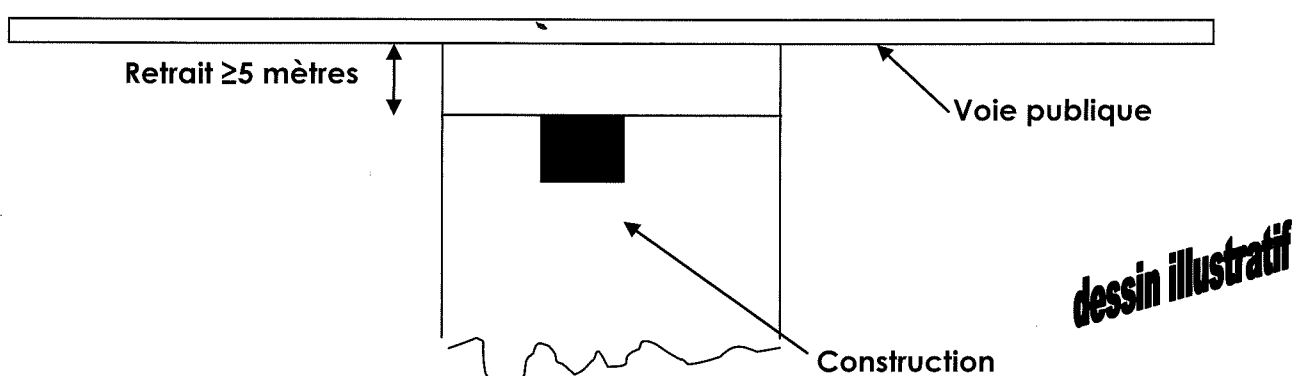
technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans.

UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

UB-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait, façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques



Toutefois, un retrait différent est admis lorsque l'extension d'une construction non conforme est édifiée dans le prolongement de celle-ci.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

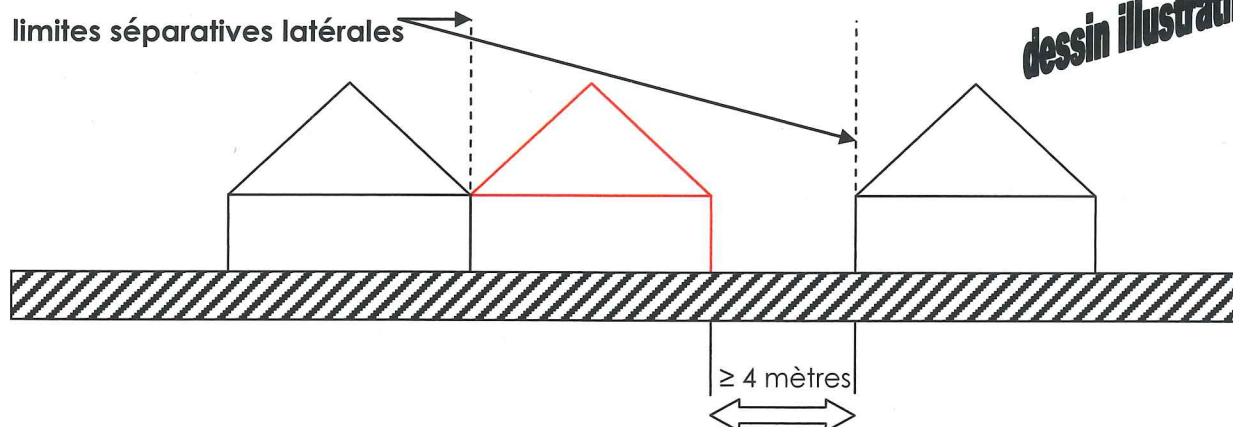
Il n'y a pas de règles d'implantation pour les bâtiments annexes de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faîtage.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue soit :
Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.

limites séparatives latérales

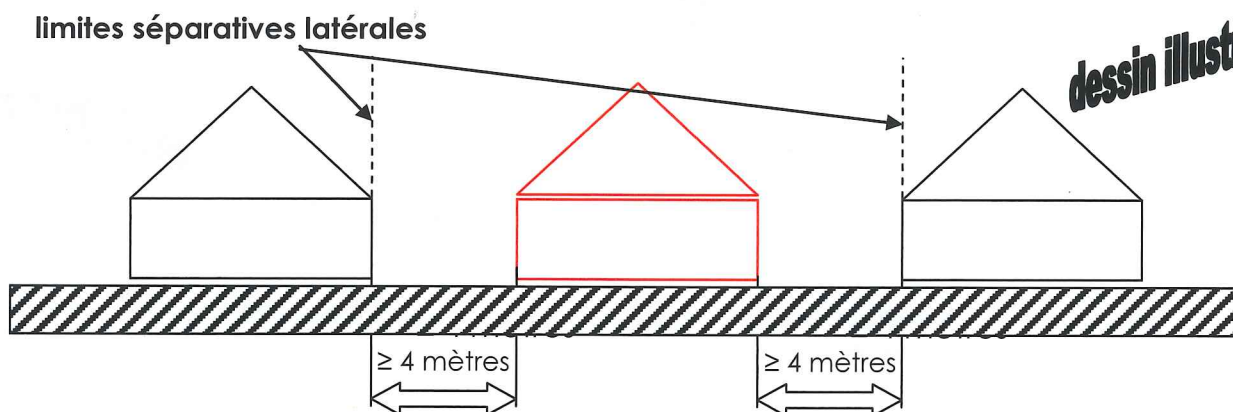
dessin illustratif



En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.

limites séparatives latérales

dessin illustratif



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage. Elles ne s'appliquent pas non plus lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

Toutefois, de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée.

UB-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale de 8 m entre chaque.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

-6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

-5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Forme :

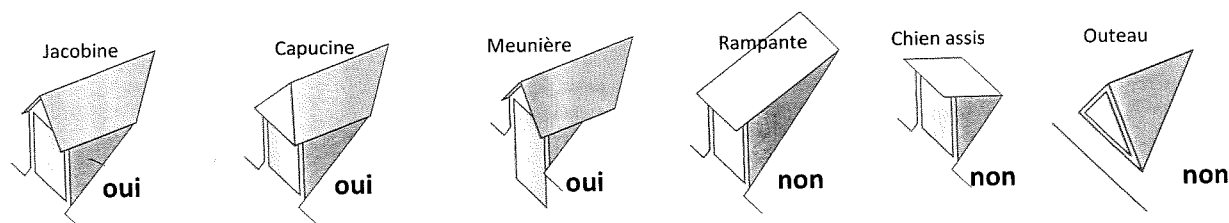
Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 40 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer dans la moitié inférieure des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toute nouvelle construction à vocation habitation ne pourra avoir son niveau de plancher habitable inférieur en dessous du niveau de la route et du sol naturel.

Matériaux et couleurs :

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être composées d'un matériau rappelant les couleurs de la pierre de pays ou de la brique.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (rouge vieilli à brun).

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieur à 100m²
- Pour une superficie de plancher supérieur à 100m², une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m²
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supérieur pourra être exigé si le stationnement est prévu dans les espaces communs de ces opérations.
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Concernant le stationnement vélo, les minima à produire sont:

- pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. Le stationnement pour les visiteurs devra également être prévu.
- pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.
Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Merisier commun (Prunus avium)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Noyer commun (Juglans regia)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Peuplier tremble (Populus tremula)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 200 m²

La superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale restante de la parcelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.
Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser : au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

UB -15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé.

UB -16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III
ZONE A URBANISER

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à être urbanisées et qui nécessitent une modification du présent PLU pour bénéficier d'un aménagement.
Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

2AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

2AU-3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

2AU-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

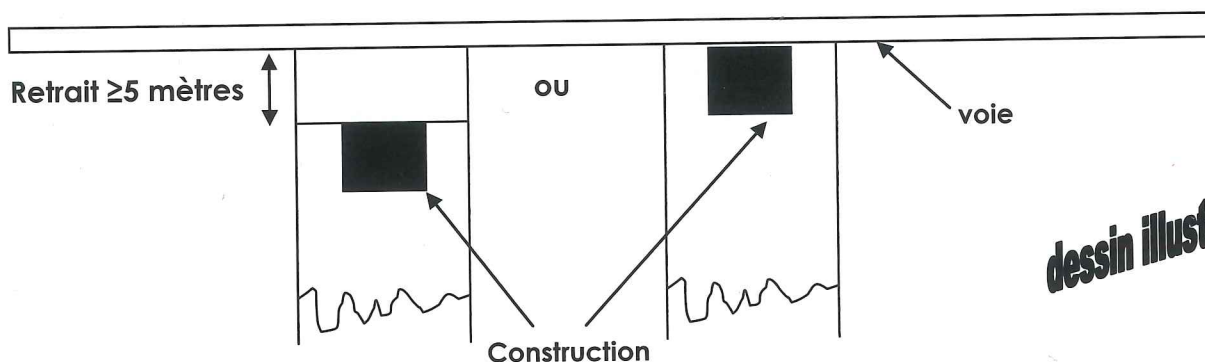
Non réglementé

2AU-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

2AU-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie.



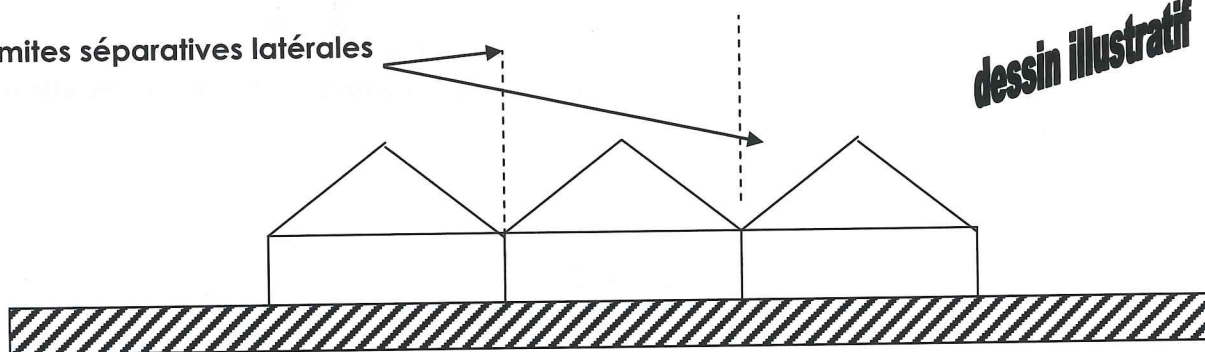
dessin illustratif

2AU-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit :

Sur les deux limites séparatives latérales.

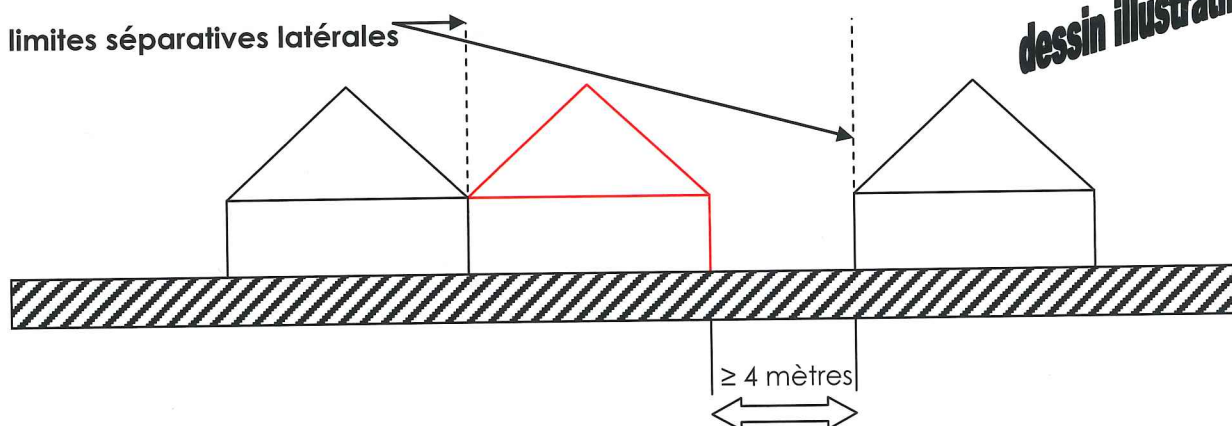
limites séparatives latérales



dessin illustratif

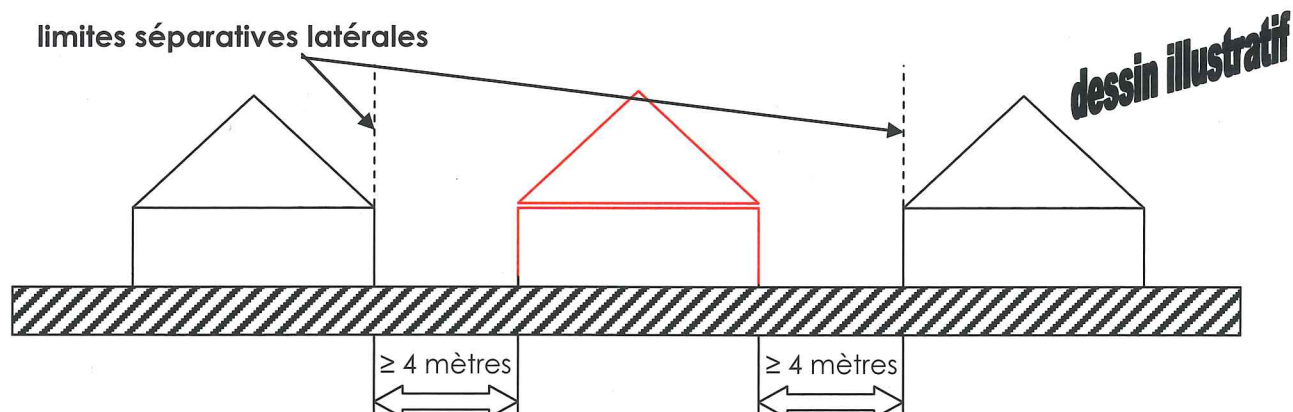
Sur une limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.

limites séparatives latérales



dessin illustratif

En retrait de limite séparative latérale. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 20 m² de surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 5 mètres au faitage.

2AU-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

2AU-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

2AU-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AU-11 ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

2AU-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Concernant le stationnement vélo, les minima à produire sont:

- pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. Le stationnement pour les visiteurs devra également être prévu.
- pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

2AU-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

2AU-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il est égal à 0

2AU-15

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

2AU-16

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS
EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

- La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- La zone Anc correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- la zone Ahr correspond au domaine des Epoisses qui a aujourd'hui une activité liée à l'hôtellerie restauration.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les installations photovoltaïques au sol

L'implantation des constructions à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (en dehors des sites urbains constitués et à l'exclusion des bâtiments à destination agricole)

L'implantation des constructions à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
Toute construction, hors bâtiment agricole, est interdite dans une bande de 50 mètres des lisières de forêt repérées au plan de zonage.

Toutes les constructions, installations et occupations des sols non mentionnées à l'article A2.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

La modification des sentes piétonnes protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En A, ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité, à titre exceptionnel lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités.

Les constructions d'habitation et leurs annexes seulement si l'activité agricole exercée nécessite une présence humaine (élevage).

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

La transformation en habitation des anciens bâtiments agricoles à condition qu'ils soient identifiés au plan de zonage.

En Anc, ne sont admis aux conditions suivantes que:

Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les abris pour animaux de moins de 5 mètres de hauteur au faîtage et de moins de 50 m²
Les constructions légères de moins de 3.5 mètres au faîtage et de moins de 20m² directement liées à l'activité de jardin.

En Ahr, ne sont admis aux conditions suivantes que:

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les bâtiments annexes à condition de ne pas dépasser la surface de 40 m² d'emprise au sol et de ne pas dépasser la réalisation de deux annexes par unité foncière

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les aménagements ou extensions directement liés à l'activité d'hôtellerie restauration

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge.

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

Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur. Il est à la charge exclusive du pétitionnaire

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant. Cet aménagement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement (habitation, accueil de personnel, de public, élevage...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence dudit réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

A-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, hors bâtiment agricole, doivent s'implanter à une distance d'au moins 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 408.

Sur les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée.

En zones Anc et Ahr

Les constructions doivent s'implanter:

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour ces trois zones, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.

A-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

En zone Ahr:

La surface d'une annexe ne peut excéder 40 m² d'emprise au sol.

Les surfaces des extensions autorisées, liées aux constructions à usage d'habitation ou d'activité existantes, ne peuvent excéder 20% d'emprise au sol supplémentaire.

A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R+1+C

La hauteur maximale autorisée de ces constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Forme :

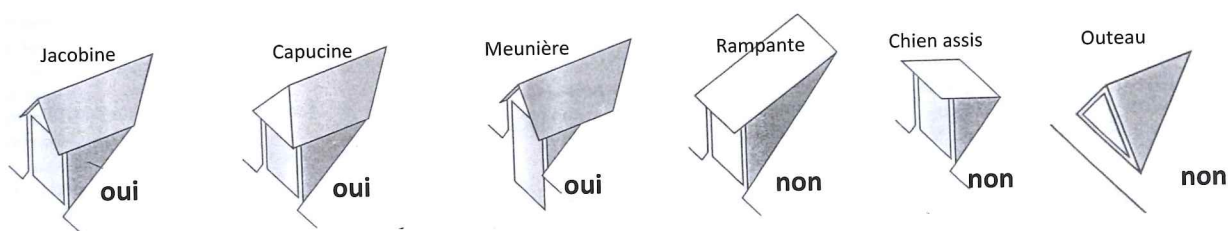
Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 40 et 45°.

Les fenêtres de toit (VELUX) devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toute nouvelle construction à vocation habitation ne pourra avoir son niveau de plancher habitable inférieur en dessous du niveau de la route et du sol naturel.

Matériaux et couleurs :

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être composées d'un matériau rappelant les couleurs de la pierre de pays ou de la brique.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (rouge vieilli à brun).

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les maisons en bois sont autorisées à condition qu'elles soient peintes d'une couleur en accord avec la brique ou la pierre de pays.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Cette hauteur maximum pourra être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les clôtures s'harmoniseront avec le ton du bâtiment principal.

Les clôtures en façade seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un mur de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.
- Un muret d'une hauteur maximum de 0,60 surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits

Pour les clôtures en limite séparative, les clôtures pourront être également constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants :

- Un grillage simple sur potelets minces
- Une haie champêtre d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les lauriers, thuyas et autres conifères sont interdits
- Un mur ou muret de pierre locale ou de maçonnerie recouverte d'un enduit d'une hauteur maximum de 2 m pour les murs et de 0,60 m pour les murets.

Les murs de clôtures en pierres de Pays doivent être maintenus

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits, sauf dans le cas d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

La couleur des bardages des bâtiments liés aux activités agricoles devra respecter le site d'implantation. Elles devront respecter les tons pierre (de beige à marron). De ce fait, les couleurs vives sont interdites.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

Pour tout autre aménagement, Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

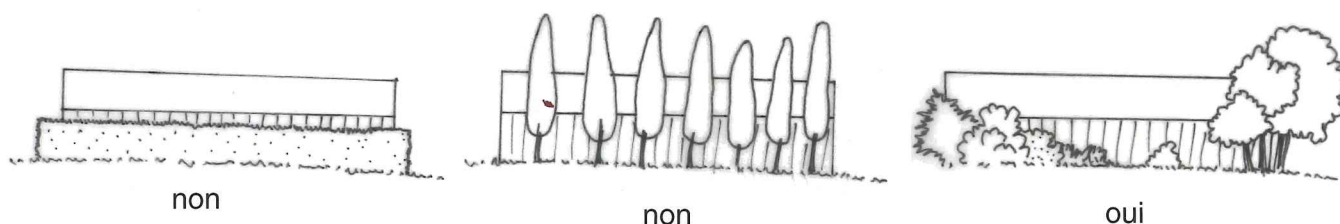
A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Dépôts, stockages et bâtiments d'activités

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront respecter les préconisations des schémas ci-dessous



Constructions à usage d'habitation :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

Les essences locales sont à privilégier.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaïne (<i>Frangula alnus</i>)	Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)
Cytise (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Cerisier de Sainte Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)
Eglantier commun (<i>Rosa canina</i>)	Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)
Fusain d'Europe (<i>Evonymus europaeus</i>)	Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)
Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>)	Érable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Érable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Merisier commun (<i>Prunus avium</i>)
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé

A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Des sous-secteurs y ont été délimités dans cette zone afin de correspondre au mieux aux enjeux et spécificités de certaines zones.

La zone Nmr est le secteur naturel correspondant aux parcs accompagnant la maison de retraite du château de Montjay.

La zone Nh est le secteur naturel correspondant au château de Bombon, à son parc et ses jardins.

La zone Nzh représente les secteurs naturels concernés par les zones humides de classe 2.

La zone Ni est le secteur naturel à vocation de loisirs. Deux zones sont concernées par ce classement et se situent à proximité du bourg.

Le secteur Nens correspond à l'espace naturel sensible présent au sud ouest du territoire.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-7, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de l'autorité compétente sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er} (décret en annexe).

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

L'implantation des constructions à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (en dehors des sites urbains constitués)

L'implantation des constructions à moins de 5 mètres des berges d'un cours d'eau

Toutes les mares identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Sont interdits tous les aménagements qui conduiraient à la dégradation des zones humides tels que les constructions, déblais, remblais, assèchements mise en eau, imperméabilisation.

Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

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

Sont admis aux conditions suivantes:

Dans l'ensemble de la zone N :

1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.

2 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Sauf en zone NI, les abris pour animaux inférieurs à 40 m² d'emprise au sol

4 - En secteur NI :

Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation, de sports et de loisirs.

5- En secteur Nh :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les bâtiments annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

6- En secteur Nmr :

Les constructions et extensions nécessaires aux activités inhérentes à la maison de retraite.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

Les bâtiments annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

7- En secteur Nzh :

Aucune construction n'est admise.

8- En secteur Nens

Les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion du site, à sa valorisation, à son ouverture du public ;

Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêts collectifs, sous réserves de ne pouvoir être implantées ailleurs, de ne pas altérer notablement le site, et de rester compatible avec son rôle écologique ;

Les travaux directement liés à l'entretien et/ou la protection du site.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier.

1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur. Il est à la charge exclusive du pétitionnaire

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant. Cet aménagement est à la charge exclusive du pétitionnaire

Toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence dudit réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif, s'il existe, dans le cas de bâtiments implantés à l'alignement des voies ou en cas d'impossibilité technique due à la densité, à la configuration des parcelles ou à la nature des sols. Dans ce cas, le débit de rejet sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour de dix ans. Ces aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

N-6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 408.

Sur les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent lors de l'extension d'un bâtiment existant non conforme au présent règlement.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

N-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

La taille maximale des annexes ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol.

N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage :

En secteur N, Nens et NI: 5 mètres

En secteur Nh et Nmr : 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Forme :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Couleurs et matériaux :

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

Les façades devront être composées d'un matériau rappelant les couleurs de la pierre de pays ou de la brique.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (rouge vieilli à brun).

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, serres...

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Equipements d'infrastructure :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Liste des essences végétales préconisées :

<i>Strate arbustive</i>	<i>Strate arborée</i>
Bourdaine (Frangula alnus)	Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	Bouleau verruqueux (Betula pendula)
Cytise (Laburnum anagyroides)	Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)
Eglantier commun (Rosa canina)	Charme commun (Carpinus betulus)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	Chêne pédonculé (Quercus robur)
Néflier (Mespilus germanica)	Chêne sessile (Quercus petrae)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	Cormier (Sorbus domestica)
Noisetier commun (Corylus avellana)	Érable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)	Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Saule marsault (Salix caprea)	Merisier commun (Prunus avium)
Sureau noir (Sambucus nigra)	Noyer commun (Juglans regia)
Troène commun (Ligustrum vulgare)	Peuplier tremble (Populus tremula)
Viorne lantane (Viburnum lantana)	Pommier sauvage (Malus sylvestris)
Viorne obier (Viburnum opulus)	Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur écologique équivalente sur l'unité foncière.

Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur Nh et Nmr :

La coupe ou l'abattage d'arbres ne devront pas conduire à désorganiser la composition d'ensemble des parcs, jardins et vergers.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

N-15 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non réglementé.

N-16 **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)