

Département de Seine-et-Marne (77)

Commune de POLIGNY

**Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme**

PIECE N°4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 03 juillet 2018 :

Le Maire :

PDF Pro Evaluation

Sommaire

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	8
1. – ZONAGE	9
2. – REGLEMENT	11
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	13
ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à des conditions particulières	13
ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE	14
ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	14
ARTICLE UA. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	15
ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	16
ARTICLE UA. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	16
ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL	16
ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR	17
ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT	19
ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	21
ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	22
ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	22
ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	22
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	23
ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	23

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE	24
ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	25
ARTICLE UB. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	25
ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	26
ARTICLE UB. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	26
ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR	27
ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT	30
ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	31
Article UB.14 – Coefficient d’occupation du sol	32
ARTICLE UB.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	32
ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	32
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	33
ARTICLE UC. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	33
ARTICLE UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL soumises à des conditions particulières	33
ARTICLE UC. 3 - ACCES ET VOIRIE	33
ARTICLE UC. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
ARTICLE UC. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	35
ARTICLE UC. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	35
ARTICLE UC. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	36
ARTICLE UC. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	36
ARTICLE UC. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	36
ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	37
ARTICLE UC. 11 - ASPECT EXTERIEUR	37
ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT	39

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES et PLANTATIONS	40
Article UC.14 – Coefficient d’occupation du sol	41
ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	41
ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	41
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR	42
ARTICLE UR. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	42
ARTICLE UR. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	42
ARTICLE UR. 3 - ACCES ET VOIRIE	42
ARTICLE UR. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	42
ARTICLE UR. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	42
ARTICLE UR. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE UR. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	42
ARTICLE UR. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
ARTICLE UR. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	43
ARTICLE UR. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	43
ARTICLE UR. 11 - ASPECT EXTERIEUR	43
ARTICLE UR. 12 - STATIONNEMENT	43
ARTICLE UR. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES	43
Article UR.14 – Coefficient d’occupation du sol	43
ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	43
ARTICLE UR.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	43
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	45
La zone 1 AU est concernée par l’orientation d’aménagement et de programmation de La Forge (pièce n°3 du PLU).	45
ARTICLE 1AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	45

ARTICLE 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	45
ARTICLE 1AU. 3 - ACCES ET VOIRIE	46
ARTICLE 1AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	46
ARTICLE 1AU. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	47
ARTICLE 1AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	47
ARTICLE 1AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE	48
ARTICLE 1AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	48
ARTICLE 1AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE 1AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE 1AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR	49
ARTICLE 1AU. 12 - STATIONNEMENT	51
ARTICLE 1AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	52
ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	53
ARTICLE 1AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	53
ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	53
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	54
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	55
ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	55
ARTICLE N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	55
ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE	57
ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	57
ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	58
ARTICLE N. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	59
ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59

ARTICLE N. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	59
ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR	60
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	66
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	67
ANNEXES	75
INDICATIONS POUR L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS EN PENTE	76
LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES	77
LEXIQUE	78

Dans le règlement, les () correspondent aux mots définis dans l'annexe 1 : définitions.*

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. – ZONAGE

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et en zones agricoles (A), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier (plan de zonage).

Ces documents graphiques font apparaître :

- a. **Les zones urbaines** dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 2 du présent règlement sont :
 - La **zone UA**, référée au plan par l'indice UA, qui correspond aux centres anciens du bourg et du hameau de Rosiers,
 - La **zone UB**, référée au plan par l'indice UB, qui correspond aux extensions pavillonnaires du bourg et des hameaux de Rosiers et Bouchereau,
 - La **zone UC**, référée au plan par l'indice UC, qui correspond aux constructions établies le long de la RD 607 et sur les secteurs de Gandelles et La Paix de Dieu,
 - La **zone UR**, référée au plan par l'indice UR, qui correspond à l'emprise du domaine de l'autoroute.
- b. **Les zones à urbaniser** dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 3 du présent règlement sont :
 - La **zone 1AU**, référée au plan par l'indice 1AU, urbanisable exclusivement sous la forme d'une opération d'ensemble. L'aménagement de la zone est encadré par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur dit « La Forge ».
- c. **Les zones naturelles et forestières**, dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 4 du présent règlement sont :
 - La **zone N**, référée au plan par l'indice N, qui correspond aux grandes entités naturelles et principalement aux boisements et aux espaces de paysage,
 - Le **secteur Ne**, référé au plan par l'indice Ne, qui correspond au hameau de Saint-Louis,
 - Le **secteur Nh**, référé au plan par l'indice Nh, qui correspond aux constructions isolées en zone naturelle,
 - Le **secteur Nt**, référé au plan par l'indice Nt, qui correspond aux zones naturelles qui ont vocation à recevoir des aménagements liés à leur fonction de loisirs, sport et tourisme,
 - Le **secteur Nx**, référé au plan par l'indice Nx, qui correspond à un site d'entrepôt et de dépôt à ciel ouvert de matériaux de construction.
- d. **Les zones agricoles** dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 5 du présent règlement sont :
 - La **zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole. Cette zone recouvre les espaces agricoles. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le fonctionnement des activités agricoles.
 - Le secteur Azh qui coorespond à une zone humide.

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Le plan de zonage peut, en plus du découpage des zones, faire figurer des éléments précis :

e. Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent alors des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Il s'agit des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

f. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés ou à créer (EBC) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

g. Les Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger (EPP) type alignements d'arbres, haies bocagères, massifs...., toute construction ou aménagement doit sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite à moins qu'elles ne respectent les conditions édictées dans le présent règlement.

Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées dans le présent règlement, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

h. La bande de protection des lisières des massifs boisés au titre du SDRIF

Le plan comprend le tracé d'une bande de protection de 50 mètres à compter de la lisière des bois et forêts, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du 26 avril 1994. Cette bande d'inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics : pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage) entre autres.

i. Les Bâtiments remarquables, éléments du patrimoine et sentes à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Il s'agit des bâtiments, éléments du patrimoine et sentes à protéger.

j. Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles, les constructions doivent respecter des précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage. La plus grande partie du territoire de Poligny est soumise à un aléa faible voire nul en ce qui concerne le retrait/gonflement des argiles. Seules deux petites parties du territoire, l'une en limite Sud-ouest et l'autre en limite Ouest au niveau de la D40 sont concernées par un aléa moyen. La très faible exposition du territoire n'appelle pas de dispositions particulières face à ce risque.

k. Reconstruction en cas de sinistre

Au titre du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié

l. Zones de bruit le long des voies routières

Les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit présenté sur le plan des servitudes en annexe du PLU, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique.

2. – REGLEMENT

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties 2, 3, 4 et 5 du présent règlement.

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis au début du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles. Depuis la promulgation de la loi ALUR, il n'est possible de réglementer cet article qu'à de rares exceptions.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Stationnement des véhicules.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.). Depuis la promulgation de la loi ALUR, il n'est possible de réglementer cet article qu'à de rares exceptions.
- Article 15 : Performances energetiques et environnementales
- Article 16 : Infrastructures et reseaux de communication electronique

PARTIE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'activités industrielles,
- La création de constructions à usage d'activités agricoles,
- La création d'entrepôts,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- La création d'installations classées soumises à autorisation,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées, et les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA. 1, sont admis :

- Les activités hôtelières, commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions n'occupent pas une surface de plancher supérieure à 150 m².
- Pour les constructions à vocation agricole :
 - l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités agricoles existantes, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire, et à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
 - le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat et n'engendrent pas de nuisances.
- L'aménagement des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales existantes, dans la limite de 25 % de la surface de plancher supplémentaire au bâtiment existant, et à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone pour des travaux de construction ou l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement par une ☼, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- Les constructions et annexes (type abri de jardin) dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² de surface de plancher
- Les opérations de 20 logements ou plus doivent comprendre 10 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès peut se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé ,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui instruit une servitude de passage.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée de 5 mètres au minimum, qui doit être aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans marche arrière.

Cependant, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Pour les constructions existantes, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles, artisanales et agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux Pluviales

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UA. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Toute nouvelle construction doit être édifiée à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques. En cas d'absence de construction implantée à l'alignement des voies publiques ou privées, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par la construction d'un mur conforme aux dispositions de l'article UA.11.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte sont interdites.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures doivent respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale.

Dans les deux cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, de 4 mètres minimum depuis les limites séparatives latérales.

Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes des habitations dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 4 mètres,
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

Pour ces constructions et installations, les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont de minimum 1 m. L'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation doivent être appliquées à chacun des lots.

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

Sans objet.

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone UA :

L'emprise au sol des constructions à un usage commercial et artisanal peut être portée à 60 % pour les rez-de-chaussée.

L'aménagement et l'extension des activités agricoles existantes sont autorisés dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excède celle autorisée dans la zone, l'emprise au sol se limite alors à celle existante de la construction.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 20 m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Secteur UAa :

L'emprise au sol de toutes constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Secteur UAb :

L'emprise au sol de toutes constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au contexte topographique. Des recommandations en ce sens sont annexées au présent règlement.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- N° 1. L'église St Germain de Poligny
- N° 4. Ferme de la Fontaine Gargot : 17 rue Neuve
- N° 6. Corps de ferme au hameau de Rosiers: 5 rue de la Mardelle
- N° 9. Chapelle orthodoxe hameau de Rosiers
- N° 12. Construction au 40 rue de la Forêt, bourg de Poligny
- N° 15. Croix face à la tour de l'église

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

Toitures

A l'exception des vérandas, les constructions y compris les annexes doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture peuvent être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les toitures sont recouvertes par des matériaux de type tuile plate (densité de 60 à 80 tuiles au m²) ou de type tuile petit moule (densité de 22 tuiles au m²). Elles sont de ton vieilli.

Les annexes et vérandas sont couvertes par une toiture à un ou deux versants et dont la pente peut être inférieure à 35° ou par un toit terrasse. Leur toiture est réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis. Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

L'éclairage éventuel des combles est assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes. Elles sont bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit est supérieure à sa largeur.
- soit par des ouvertures de toiture ou châssis de toit contenues dans le plan des versants. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- soit par des ouvertures en pignon.

Percements et menuiseries

La hauteur de chaque percement est supérieure à sa largeur.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est prise au point le plus bas de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre apparente sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire

En front de rue, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs de maçonnerie pleine, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, la hauteur du mur est au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit par des murets surmontés ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive ;
- soit de haies vives doublées de grillage.

En limite séparative, les clôtures sont conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes et sont composées :

- soit de maçonneries pleines ou ajourées,
- soit de murets surmontés ou non d'un élément ajouré,
- soit de haies doublées ou non de grillage.

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Dispositions diverses

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles sont implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement, dans un parking collectif, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Pour les nouvelles constructions, une aire de stationnement doit être réalisée devant le portail ou l'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule de manière longitudinal par rapport à la voie publique ou privée qui dessert la construction.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement, le constructeur peut toutefois être autorisé :

- soit à réaliser sur un autre terrain lui appartenant situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- soit à verser une participation (fixée par le Conseil Municipal).

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement d'une construction existante, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

- Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :
 - une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².
 - deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 50 m² et 120 m².
 - trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux, d'activités artisanales et commerciales :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher est consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif:

- Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

- Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Etablissements scolaires :

- Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être aménagés en espace vert et plantés.

Surface en pleine terre :

Un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions existantes peuvent déroger à cette règle.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement doit sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Hameau de Rosiers :

Un écran végétal doit être créé en fond de parcelle au sein du hameau de Rosiers.

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création d'activités industrielles,
- La création de constructions à usage d'activités agricoles,
- La création d'entrepôts,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- La création d'installations classées soumises à autorisation,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées, et les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

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

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB. 1, sont admis :

Sur toute la zone UB :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone pour des travaux de construction ou l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments remarquables identifiés sur les documents graphiques sont réalisables dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.
- Les constructions et annexes (type abri de jardin) dont l'emprise au sol est inférieure à 20m²,
- Les opérations de 20 logements ou plus doivent comprendre 10 % de logements locatifs sociaux.

Pour les constructions à vocation agricole :

- l'aménagement et l'extension des activités agricoles existantes, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU, et à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- le changement de destination des constructions existantes, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat et n'engendrent pas de nuisances.

Dans le secteur UBa :

Les activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 150 m².

L'aménagement des constructions à usage d'activités industrielles à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat ainsi que leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher.

Dans le secteur UBb :

Les activités artisanales et de bureaux, à condition qu'elles soient incluses dans le volume des constructions à usage d'habitation, et que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès peut se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé ,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui instruit une servitude de passage.

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée de 5 mètres au minimum, qui doit être aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans marche arrière.

Cependant, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Pour les constructions existantes, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

b) Eaux usées non domestiques

Les installations industrielles, artisanales et agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux Pluviales

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UB. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures doivent respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont déterminées de la manière suivante :

- 5 mètres minimum depuis les limites séparatives latérales
- Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et d'intérêt collectif,
- aux bâtiments annexes des habitations dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et une hauteur inférieure à 4 mètres,
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

Pour ces constructions et installations, les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont de minimum 1 m. L'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation doivent être appliquées à chacun des lots.

Dans le secteur UBb :

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, excepté les annexes, doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m.

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

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes qui présentent une emprise au sol de moins de 20m².

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- l'emprise au sol de toutes constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.
- l'aménagement et l'extension des activités agricoles existantes sont autorisés dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.
- l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 20 m².
- la règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

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

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au contexte topographique. Des recommandations en ce sens sont annexées au présent règlement.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

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

ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables sont identifiés comme présentant un intérêt patrimonial. Ces derniers doivent être préservés, à savoir :

- N° 5. Corps de ferme dans le bourg : Chemin rural de Poligny à Gandelles
- N°7. Château de Rosiers, villa XIXe, n° 32 rue du Château ;
- N°8. Corps de ferme et cour intérieure, hameau de Rosiers, n° 49 rue du Château ;
- N°13. Le lavoir, sud du bourg.

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

Toitures

A l'exception des vérandas les constructions y compris les annexes doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les toitures sont recouvertes par des matériaux de type tuile plate (densité de 60 à 80 tuiles au m²) ou de type tuile petit moule (densité de 22 tuiles au m²). Elles sont de ton vieilli.

Les annexes et vérandas sont couvertes par une toiture à un ou deux versants ou par un toit terrasse et dont la pente peut être inférieure à 35°. Leur toiture est réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale.

Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

L'éclairage éventuel des combles est assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes. Elles sont bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit est supérieure à sa largeur.
- soit par des ouvertures de toiture ou châssis de toit contenues dans le plan des versants. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- soit par des ouvertures en pignon.

Percements et menuiseries

La hauteur de chaque percement est supérieure à sa largeur.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est prise au point le plus bas de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre apparente sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire

En front de rue, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs de maçonnerie pleine, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, la hauteur du mur est au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit par des murets surmontés ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive
- soit de haies vives doublées de grillage.

En limite séparative, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles constituent des ensembles homogènes et sont composées :

- soit de maçonneries pleines ou ajourées,
- soit de murets surmontés ou non d'un élément ajouré,
- soit de haies doublées ou non de grillage,

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Dispositions diverses

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles sont implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Pour les nouvelles constructions, une aire de stationnement doit être réalisée devant le portail ou l'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule de manière longitudinal par rapport à la voie publique ou privée qui dessert la construction.

En cas d'impossibilité technique de réaliser les aires de stationnement, le constructeur peut toutefois être autorisé :

- soit à réaliser sur un autre terrain lui appartenant situé dans un rayon maximum de 150 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- soit à verser une participation (fixée par le Conseil Municipal).

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement, dans un parking collectif, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur: 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :

- 1 place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².
- 2 places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 50 m² et 120 m².
- 3 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement, selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux, d'activités artisanales et commerciales :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher est consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être aménagés en espace vert et plantés.

Surface de pleine terre :

Un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre. Les aménagements et les extensions des constructions existantes peuvent déroger à cette règle.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement doit sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite.

Hameau de Rosiers :

Un écran végétal doit être créé en fond de parcelles au sein du hameau de Rosiers.

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone est concernée par des zones potentiellement humides. Toute ouverture à l'urbanisation d'un terrain dont la superficie est égale ou supérieure à 1 000 m² doit vérifier le caractère humide de la zone et doit être soumis, selon les résultats du dossier, à la loi sur l'Eau.

ARTICLE UC. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités industrielles,
- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les activités artisanales, commerciales et de bureaux, sauf les cas visés à l'article UC. 2
- les entrepôts,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- La création d'installations classées soumises à autorisation,
Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées, et les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

ARTICLE UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UC. 1, sont admis :

- L'aménagement des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone pour des travaux de construction ou l'aménagement paysager d'espaces non construits.
- Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m².

ARTICLE UC. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès peut se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée de 5 mètres au minimum, qui doit être aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans marche arrière.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Pour les constructions existantes, les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes, à condition qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU.

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

ARTICLE UC. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs sont conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UC. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait :

- d'au moins 75 m de l'axe de la route départementale 607, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies de desserte.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures doivent respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UC. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions nouvelles sont implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des deux limites.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

- Les constructions sont éloignées des limites séparatives* de propriété d'une distance au moins égale à 8 m.
- Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe* sur le fond voisin.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UC. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UC. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 15 m².

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

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

ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions doivent s'adapter au contexte topographique. Des recommandations en ce sens sont annexées au présent règlement.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des bâtiments annexes* ne peut excéder 4 m au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

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

ARTICLE UC. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas et annexes, les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture peuvent être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les toitures sont recouvertes par des matériaux de type tuile plate (densité de 60 à 80 tuiles au m²) ou de type tuile petit moule (densité de 22 tuiles au m²). Elles sont de ton vieilli.

Les annexes et vérandas sont couvertes par une toiture à un ou deux versants ou par un toit terrasse et dont la pente peut être inférieure à 35°. Leur toiture est réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale.

Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

L'éclairage éventuel des combles est assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes. Elles sont bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit est supérieure à sa largeur.
- soit par des ouvertures de toiture ou châssis de toit contenues dans le plan des versants. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- soit par des ouvertures en pignon.

Percements et menuiseries

La hauteur de chaque percement est supérieure à sa largeur.

Les menuiseries peintes sont de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est prise au point le plus bas de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre apparente sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

En front de rue, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs de maçonnerie pleine, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, la hauteur du mur est au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit par des murets surmontés ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive ;
- soit de haies vives doublées de grillage.

En limite séparative, les clôtures sont conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles constituent des ensembles homogènes et sont composées :

- soit de maçonneries pleines ou ajourées,
- soit de murets surmontés ou non d'un élément ajouré,
- soit de haies doublées ou non de grillage,

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Dispositions diverses

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles sont implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les règles fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Pour les nouvelles constructions, une aire de stationnement doit être réalisée devant le portail ou l'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule de manière longitudinal par rapport à la voie publique ou privée qui dessert la construction.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

- Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.
- Dans le cas de construction neuve ou de reconstruction, il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :
 - une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².
 - deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 50 m² et 120 m².
 - trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement, selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux, d'activités artisanales et commerciales :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher est consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces végétales locales..

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être aménagés en espace vert et plantés.

La marge de reculement prévue à l'article UC.6 ci-dessus est traitée en jardin d'agrément.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations sont composées d'espèces végétales locales.

Surface de pleine terre :

Un minimum de 60% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UC.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

En raison de la présence de l'autoroute, la zone est soumise à l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 du 12/03/1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE UR. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Et toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR 2.

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du service public.

ARTICLE UR. 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liées à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

ARTICLE UR. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

PARTIE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1 AU est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation de La Forge (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 1AU. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les activités industrielles, agricoles, commerciales,
- Les activités artisanales et de bureaux, sauf les cas visés à l'article 1AU. 2,
- Les entrepôts,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées, et les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.

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

Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 1AU.1, sont admis :

- Les activités artisanales et de bureaux, à condition qu'elles soient incluses dans le volume des constructions à usage d'habitation, et que les activités soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone pour des travaux de construction ou l'aménagement paysager d'espaces non construits,
- Les constructions facilement démontables (type abri de jardin) dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m²,
- Les bâtiments annexes à une construction principale,
- Les équipements publics,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - Les opérations de 20 logements ou plus doivent comprendre 10 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès peut se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir une emprise avec une chaussée de 5 mètres au minimum, qui doit être aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- Être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour,
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

ARTICLE 1AU. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées sont dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs sont conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE 1AU. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement futur des voies de desserte.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures respectent un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions nouvelles sont implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des deux limites.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur est aveugle.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 1AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 20 m².

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

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

ARTICLE 1AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au contexte topographique. Des recommandations en ce sens sont annexées au présent règlement.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes ne peut excéder 4 m au faîtage.

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

ARTICLE 1AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas et annexes, les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture peut être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les pentes de toit des annexes* isolées, abris de jardin, et vérandas peuvent être inférieures à 35° et être couvertes par une toiture à un ou deux versants ou par un toit terrasse.

Les toitures à pente sont recouvertes par des matériaux de type tuile plate (densité de 60 à 80 tuiles au m²) ou de type tuile petit moule (densité de 22 tuiles au m²). Elles sont de ton vieilli.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, leur toiture est réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale.

Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

L'éclairage éventuel des combles est assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture. Elles sont bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit est supérieure à sa largeur.
- soit par des ouvertures de toiture ou châssis de toit contenues dans le plan des versants. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- soit par des ouvertures en pignon.

Percements et menuiseries

La hauteur de chaque percement est supérieure à sa largeur.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est prise au point le plus bas de la clôture.

En front de rue, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs de maçonnerie pleine, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, la hauteur du mur est au moins égale à 1,50 mètres ;
- Soit par des murets surmontés ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive
- Soit de haies vives doublées de grillage.

En limite séparative, les clôtures sont conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes et sont composées :

- soit de maçonneries pleines ou ajourées,
- soit de murets surmontés ou non d'un élément ajouré,
- soit de haies doublées ou non de grillage,
- soit de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales.

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures donnant sur la RD 40e se composent d'une haie vive composée d'essences locales.

Dispositions diverses

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles sont implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

ARTICLE 1AU. 12 - STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les règles fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Pour les nouvelles constructions, une aire de stationnement doit être réalisée devant le portail ou l'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule de manière longitudinal par rapport à la voie publique ou privée qui dessert la construction.

Une aire de stationnement doit être réalisée devant le portail ou l'accès pour permettre le stationnement d'un véhicule de manière longitudinal par rapport à la voie publique ou privée qui dessert la construction.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la création d'au moins une place de stationnement par logement, avec l'aménagement d'au moins :

- une place de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².
- deux places de stationnement pour une surface de plancher comprise entre 50 m² et 120 m².
- trois places de stationnement pour une surface de plancher supérieure ou égale à 120 m².

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement, selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux et d'activités artisanales :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher est consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif:

- Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

- Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface.

La marge de reculement prévue à l'article 1AU.6 ci-dessus est traitée en jardin d'agrément.

Surface de pleine terre :

Un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*.

Dispositions inscrites aux documents graphiques :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger, toute construction ou aménagement doit sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;

ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone est soumise à l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 du 12/03/1999, relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2.
- Le camping, le caravaning

Dispositions particulières à la lisière des espaces boisés

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite. Toutefois, dans le secteur Na, les constructions autorisées dans le secteur peuvent s'implanter dans la lisière des bois et massifs boisés.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après, l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

Dispositions particulières aux « sente protégée » :

- la fermeture ou l'obstruction d'une sente reprise sous la forme de « sente protégée »

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

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous, sont admis :

Dans la zone N :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont localisés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis :

- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.
- Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale et routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière,
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme localisés aux documents graphiques, sont réalisables dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

- Sur le secteur Ne :

- L'aménagement des constructions existantes liées aux activités équestres, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat et n'engendrent pas de nuisances ;
- L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant, à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier, à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.

- Sur le secteur Nh :

- La création d'abris de jardin et d'annexes* d'une emprise au sol inférieure à 15 m² situés à une distance maximum de 30 m de la construction existante,
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation d'hébergement hôtelier, limité de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à hauteur de 20% de la surface de plancher,

- Sur le secteur Nt :

- les installations légères et démontables liées aux activités de plein air à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.

- Sur le secteur Nx :

- La création de dépôts à ciel ouvert de matériaux de construction sous réserve d'une insertion paysagère de qualité et à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ;
- Le logement, à condition qu'il soit réservé au gardiennage du site et qu'il soit lié et nécessaire à l'activité du site et que la surface de plancher n'excède pas 150 m²

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès peut se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Voirie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule privé et de services publics de faire demi-tour.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

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

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Protection incendie

Toute construction ou installation doit être à une distance des bouches à eau conforme aux dispositions réglementaires de défense contre l'incendie ou être équipée d'une réserve incendie y satisfaisant

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Il est rappelé que tout système d'assainissement autonome doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité concernée.

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il est notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, pour la mise en place de cet assainissement. Cette surface doit être accessible pour l'exercice du contrôle et l'entretien prévus par la Loi sur l'eau.

b) Eaux usées industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sur la zone N et les secteurs Ne, Nh et Nt :

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait :

- d'au moins 150 m par rapport à la limite de la plate-forme des autoroutes A 6 et A 77 ;
- d'au moins 100 m de l'axe des autoroutes A 6 et A 77, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- d'au moins 75 m de l'axe de la route départementale RD 607, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies de desserte.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures doivent respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur la zone N et les secteurs Ne, Nh et Nt :

A l'exception des annexes et abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des deux limites.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.

Les constructions sont éloignées des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à 8 m. Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe sur le fond voisin.

Sur le secteur Nx :

Les constructions de toute nature doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. En cas de façade aveugle, ce retrait peut être ramené à 2,50 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur les secteurs Nh et Nt, l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.

Sur le secteur Nh, l'aménagement et l'extension des activités agricoles existantes sont autorisés dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU.

La création d'abris de jardin et d'annexes est autorisée dans la limite de 15 m² d'emprise au sol.

Sur le secteur Nx,

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 150m² de surface de plancher.

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

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au contexte topographique. Des recommandations en ce sens sont annexées au présent règlement.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

Sur les secteurs Ne, Nh, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage. La hauteur des bâtiments annexes* ne peut excéder 4 m au faîtage.

Sur la zone N et le secteur Nt, la hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou la hauteur des constructions existantes sur le site.

Sur le secteur Nx, la hauteur des constructions de toute nature ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole doivent dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain est laissé à l'état naturel.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables sont identifiés sur les documents graphiques du règlement, comme présentant un intérêt patrimonial. Ces derniers doivent être préservés :

- N° 2. Ferme de la Forêt ;
- N°3. Haras de la Fontaine ;
- N° 10. Château Saint-Louis, au nord de la commune ;
- N° 11. Château Saint-Paul, au nord de la commune ;
- N° 14. Calvaire à proximité du haras de la Fontaine.

L'extension et l'aménagement des constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

Toitures

Sur la zone N et les secteurs Ne, Nh et Nt :

A l'exception des vérandas et annexes, les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou d'habitat doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les pentes de toit des annexes* isolées, abris de jardin, et vérandas pourront être inférieures à 35° et être couvertes par une toiture à un ou deux versants ou par un toit terrasse.

Les toitures à pentes sont recouvertes par des matériaux de type tuile plate (densité de 60 à 80 tuiles au m²) ou de type tuile petit moule (densité de 22 tuiles au m²). Elles sont de ton vieilli.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes, leur toiture est réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Sur le secteur Nx :

Les toitures présenteront obligatoirement deux versants dont la pente n'excédera pas 20%. Les toitures en terrasse sont interdites. Par leur couleur, leur aspect et la nature des matériaux employés, elles doivent garantir une insertion discrète dans l'environnement. Le blanc et le rouge sont proscrits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Ouvertures de toit

Sur la zone N et les secteurs Ne, Nh et Nt :

Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

Les ouvertures de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

L'éclairage éventuel des combles est assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture. Elles sont bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit est supérieure à sa largeur.
- soit par des ouvertures de toiture ou châssis de toit contenues dans le plan des versants. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- soit par des ouvertures en pignon.

Percements et menuiseries

Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

La hauteur de chaque percement est supérieure à sa largeur.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Pour les bâtiments agricoles, l'utilisation de bac acier ainsi que de bardage est autorisé. Les teintes doivent être choisies dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert. Le blanc pur est interdit. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

L'emploi, à nu, des matériaux destinés à être enduits ou recouverts, est interdit pour les constructions.

Sur le secteur Nx :

Par leur couleur, leur aspect et la nature des matériaux employés, les constructions doivent garantir une insertion discrète dans l'environnement.

Clôtures et portails

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres. Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de clôtures existantes dont la hauteur excède 2 mètres, la hauteur maximale correspond à la hauteur existante de la clôture.

La hauteur des clôtures donnant sur le domaine autoroutier doit être de 2,60 mètres minimum et adaptée aux espèces susceptibles de la traverser.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est prise au point le plus bas de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre apparente sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire

Sur les secteurs Ne et Nh :

En front de rue, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs de maçonnerie pleine, en pierre apparente ou recouvert d'un enduit, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, la hauteur du mur est au moins égale à 1,50 mètres ;
- Soit par des murets surmontés ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive
- Soit de haies vives doublées ou non de grillage.

En limite séparative, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec la clôture de façade et les constructions avoisinantes. Elles doivent constituer des ensembles homogènes et sont composées :

- - soit de maçonneries pleines ou ajourées,
- - soit de murets surmontés ou non d'un élément ajouré,
- - soit de haies doublées ou non de grillage,
- -soit de claustras, grillages, barreaudages, lisses horizontales.

Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes. La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres sans être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Sur le secteur Nx :

Les clôtures sont composées soit d'un grillage, soit d'un muret surmonté d'un grillage, et obligatoirement doublées de haies vives. La hauteur du muret n'excède pas 0,50 m.

Les portails doivent présenter une simplicité de forme et leur hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

Par leur couleur, leur aspect et la nature des matériaux employés, ils doivent garantir une insertion discrète dans l'environnement.

Dispositions diverses

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial peut être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles sont implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les règles fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur: 5 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris.

Les aires de manœuvre des véhicules de toute nature doivent se situer hors du domaine public.

Nombre d'emplacements

Sur la zone N et les secteurs Ne, Nh et Nt :

Constructions à usage d'habitation :

Dans le cas de réhabilitation, de restauration ou d'aménagement, il est exigé au minimum une place par logement créé, les logements existants n'étant pas pris en compte.

Dans le cas de reconstruction, il est exigé la création de deux places de stationnement par logement.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Une note exprimant ces besoins est jointe à la demande d'autorisation du droit des sols.

Sur le secteur Nx :

Constructions à usage d'entrepôts :

Une surface au moins égale à 10 % de la surface de plancher* est consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanale :

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher* de la construction est consacrée au stationnement.

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces végétales locales.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Des plantations d'arbres ou d'arbustes pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations sont composées d'espèces végétales locales.

Sur le secteur Nx :

Les arbres et arbustes d'essences locales doivent former un écran visuel autour des dépôts à ciel ouvert.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de deux emplacements créés. Une haie arbustive doit dissimuler les dits aires.

En bordure de la RD 40 et du chemin rural dit de « Château Landon à Moret », il est créé une bande boisée d'une profondeur de 10 m, composée d'essences arbustives locales, que viendront ponctuer, de manière aléatoire, des arbres à haute tige.

En bordure du chemin rural dit « Chemin bas », et en fond d'unité foncière, des haies bocagères sont réalisées.

Surfaces en pleine terre :

Un minimum de 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement doit sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique en dehors de la zone Na, toute construction est interdite.

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

Article N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Il n'est pas fixé de règle.

PARTIE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone et dans le secteur Azh :

- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles de bureaux, autres que celles citées à l'article A.2,
- le camping, le caravanning,
- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A. 2.

Dans le secteur Azh :

- toute installation, ouvrage, travaux ou aménagement qui porte atteinte à la préservation de la zone humide ou son alimentation en eau.

Dispositions particulières à la lisière des espaces boisés

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite.

Dispositions particulières aux « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « plantations d'alignement ».

Dispositions particulières aux « sente protégée » :

- la fermeture ou l'obstruction d'une sente reprise sous la forme de « sente protégée »

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

Dans la zone A sauf secteur Azh :

- Les installations, transformations, extensions et constructions, classées ou non, liées et nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage. Les constructions neuves doivent être implantées à une distance inférieure à 100 m des bâtiments existants, sur l'unité foncière de l'exploitation, sauf contraintes techniques justificatives (telles que présence d'une canalisation de gaz, d'eau ou d'électricité, d'un cours d'eau, d'un fossé, etc.).
- L'extension dans la limite de 50 m² de surface de plancher, de bâtiments existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, chambre d'hôtes, camping à la ferme, etc.) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromet pas le caractère de la zone,
- La création d'abris de jardins et d'annexes* d'une surface de plancher inférieure à 15 m² situées à une distance maximum de 30 m de la construction principale existante ;

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure, susceptibles d'être réalisés dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement, ou à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales, la restauration et création de talus, ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.

Dans le secteur Azh :

- Les constructions, aménagements liées directement à l'activité agricole, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des milieux humides.

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès peut se faire :

- Soit directement par une façade sur rue,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès),
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sans marche arrière.

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

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il est réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur peut se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, Electricité) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait :

- d'au moins 150 m par rapport à la limite de la plate-forme des autoroutes A 6 et A 77 ;
- d'au moins 100 m de l'axe des autoroutes A 6 et A 77, dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent ;
- d'au moins 75 m de l'axe de la route départementale RD 225 dans les secteurs où les dispositions résultant de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, ou dispositions équivalentes, s'appliquent ;
- d'au moins 15 m par rapport à l'alignement de la route départementale RD 225 ;
- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies de desserte.

ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des annexes et abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale,
- soit en retrait des deux limites.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.

Les marges de reculement par rapport aux limites de propriété sont, en tant que de besoin, déterminées de la manière suivante :

- Les constructions sont éloignées des limites séparatives* de propriété d'une distance au moins égale à 8 m.
- Cette distance peut être réduite à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe* sur le fond voisin.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'adapter au contexte topographique. Des recommandations en ce sens sont annexées au présent règlement.

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m.
- La hauteur des bâtiments annexes* ne peut excéder 4 m au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage, à l'exception des éléments techniques (silos, élévateurs, etc.).

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains éléments techniques agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos et élévateurs.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Règles générales

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole doivent dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact.

Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction de bâtiments sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain est laissé à l'état naturel.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égoût de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Toitures

A l'exception des vérandas et annexes, les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou d'habitat doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente est comprise entre 35° et 45°.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les pentes de toit des annexes* isolées, abris de jardin, et vérandas pourront être inférieures à 35° et être couvertes par une toiture à un ou deux versants ou par un toit terrasse.

Les toitures à pentes sont recouvertes par des matériaux de type tuile plate (densité de 60 à 80 tuiles au m²) ou de type tuile petit moule (densité de 22 tuiles au m²). Elles sont de ton vieilli.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, leur toiture est réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Ouvertures de toit

Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

Les ouvertures de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

L'éclairage éventuel des combles est assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la largeur de la toiture. Elles sont bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs. La hauteur de chaque lucarne et châssis de toit est supérieure à sa largeur.
- soit par des ouvertures de toiture ou châssis de toit contenues dans le plan des versants. Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.
- soit par des ouvertures en pignon.

Percements et menuiseries

Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

La hauteur de chaque percement est supérieure à sa largeur.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin,...).

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés, en harmonie d'aspect et de couleur avec celui de la construction principale. Le bois et le verre sont admis à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc....) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un

parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Bâtiments agricoles

L'utilisation de bac acier ainsi que de bardage est autorisée. Les teintes doivent être choisies dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert. Le blanc pur est interdit. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

L'emploi, à nu, des matériaux destinés à être enduits ou recouverts, est interdit pour les constructions.

Clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles et forestières.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres. Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de clôtures existantes dont la hauteur excède 2 m, la hauteur maximale correspond à la hauteur existante de la clôture.

La hauteur des clôtures donnant sur le domaine autoroutier doit être de 2,60 mètres minimum et adaptée aux espèces susceptibles de la traverser.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est prise au point le plus bas de la clôture.

Les murs de clôture existants en pierre apparente sont conservés et restaurés à l'identique si nécessaire.

Sont interdits, en front de rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique, à l'intérieur des parcelles. Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Les constructions à destination d'habitat doivent prévoir 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces végétales locales.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Des plantations d'arbres ou d'arbustes pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations sont composées d'espèces végétales locales.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

- Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérées au plan de zonage, sont à préserver ou à conforter.
- Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement doit sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.
- Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés identifiés sur le document graphique, toute construction est interdite.
- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

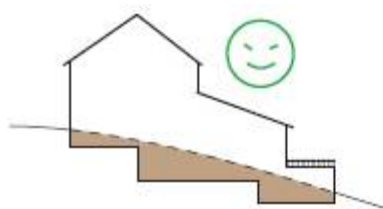
Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

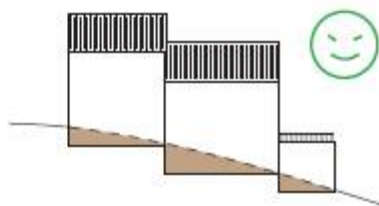
INDICATIONS POUR L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS SUR LES TERRAINS EN PENTE

S'adapter au contexte topographique :

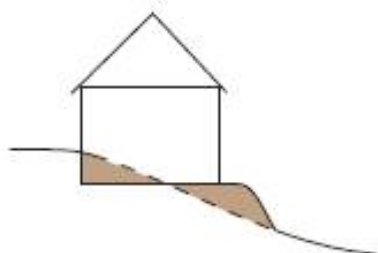
- S'implanter parallèlement aux courbes de niveau en respectant le terrain naturel
- Penser le bâtiment en plusieurs volumes ou plusieurs rythmes
- Privilégier l'insertion du bâtiment dans la pente
- Le cas échéant, équilibrer le déblai / remblais afin d'éviter les remblais importants



**Préférer une implantation
parallèle au ligne de niveaux**



**Ou des volumes scindés
pour suivre la pente**



**Au minimum, équilibrer
le déblais / ramblais**



**Privilégier l'adaptation de
la forme architecturale
à la pente**



**Eviter les remblais
importants**

LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

- N° 1. L'église St Germain de Poligny
- N° 2. Ferme de la Forêt
- N°3. Haras de la Fontaine
- N° 4. Ferme de la Fontaine Gargot : 17 rue Neuve
- N° 5. Corps de ferme dans le bourg : Chemin rural de Poligny à Gandelles
- N° 6. Corps de ferme au hameau de Rosiers: 5 rue de la Mardelle
- N°7. Château de Rosiers, villa XIXe, n° 32 rue du Château
- N°8. Corps de ferme et cour intérieure, hameau de Rosiers, n° 49 rue du Château
- N° 9 . Chapelle orthodoxe hameau de Rosiers
- N° 10. Château Saint-Louis, au nord de la commune
- N° 11. Château Saint-Paul, au nord de la commune
- N° 12. Construction au 40 rue de la Forêt, bourg de Poligny
- N°13. Le lavoir, sud du bourg.
- N° 14. Calvaire à proximité du haras de la Fontaine.
- N° 15. Croix face à la tour de l'église

LEXIQUE

A

ABRIS DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ACTIVITÉS ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de 10 salariés inscrite à la chambre des métiers).

ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

ALIGNEMENT

L'alignement est la délimitation entre le domaine public et le fond privé.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...)

B

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'intérieur, à partir de la position debout sur le plancher local.

BARDAGE

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laqué ou en aluminium.

BARREAUDAGE

Désigne les barreaux qui composent une rampe, la balustrade d'un balcon, d'une terrasse...

BUREAUX

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux, les locaux tels que définis à l'article R 520-1-1 du code de l'urbanisme.

C

CHANGEMENT DE DESTINATION

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

CLÔTURE

La clôture est une barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public dit constituer une activité prédominante.

CONSTRUCTION ISOLÉE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DÉPÔTS ET DÉCHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet

d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ENCADREMENTS DE BAIE

Désigne toute bordure saillante, moulurée peinte ou sculptée autour d'une baie mais aussi d'un panneau, d'une porte, d'une ouverture.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...)

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXISTANT (TERRAIN, CONSTRUCTION, INSTALLATION)

Existant à la date d'approbation du PLU.

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.

F

FAÎTAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.

FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FAUX PANS DE BOIS

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

FENÊTRE OU CHÂSSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

G

GOUTTIÈRE

- pendante : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- havraise : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.

H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

HQE

Voir cahier de recommandations environnementales

I

INSTALLATION CLASSÉE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

L

LIMITE SÉPARATIVE

Limites de l'unité foncière autre que celles contigües au domaine public ; elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle. On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.

LIMITE LATÉRALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un pan de toiture.

M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

MEULIÈRE

Roche sédimentaire à base de silice et de calcaire, dure, très imperméable, extraite dans le bassin parisien, en Beauce et en Brie, employée dans la construction.

MUR AVEUGLE

Mur sans ouverture. Exception faite pour les façades des équipements publics et/ou d'intérêt collectif comportant des issues de secours. Celles-ci peuvent être considérées comme des murs aveugles.

MUR BAHUT

Muret surmonté d'une grille ou d'une balustrade.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

P

PAREMENT

Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellons, pierre de taille...

PROPRIÉTÉ

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIÈCES PRINCIPALES

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent éventuellement les chambres isolées.

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être importante.

En période sèche, le sol est soumis à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste par des tassements ou par l'ouverture de fissures dans le sol.

Les argiles présentent une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau.

S

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone à laquelle s'applique, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SHINGLE (OU BARDEAU BITUMEUX)

panneau léger, composé d'un matériau d'armature (feutre de fibres, voile de verre, etc.), imprégné et surfacé de bitume, et couvert de fins granulats naturels ou teintes. Les bardeaux les plus courants ont une dimension de 90x30 ou 33cm et présentent une découpe en jupes correspondant à l'aspect de trois ardoises juxtaposées.

SINISTRE

Immeuble sinistré : immeuble dont la destruction même totale ou partielle ne saurait être imputée à un défaut d'entretien ou à des agissements volontaires de son propriétaire.

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SOUBASSEMENT

Partie basse de la construction.

SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (article L 112-1 du code de l'urbanisme).

Elle comprend les combles et sous-sols, aménageables ou non pour l'habitation ou d'autres activités, ainsi que les balcons, les loggias et les toitures-terrasses (sauf terrasses extérieures de plain-pied) Pour le calcul exact, il faudra se reporter au code de l'urbanisme.

T

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN D'ANGLE

Lorsqu'un terrain est situé à l'angle de 2 voies publiques, il n'y a pas de fond de parcelle puisque ses limites sont riveraines de la voirie. Seules sont alors applicables les prescriptions relatives aux limites latérales.

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TOITURE

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

TUILES PLATES

Tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de talons ou de nez d'accrochage, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27 cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible.

U

UNITÉ FONCIÈRE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

Z

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulières, exprimée par un sigle (ex : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA, N...)

PDF Pro Evaluation