

Pièce n°3.a : Règlement écrit



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DÉLÉGUÉE DE CRAVANT

Vu pour être annexé à la délibération du 04/02/2020

Le Maire

Prescription : 12 février 2010

Arrêt : 11 juin 2019

Approbation : 04 février 2020

*Du développement local
au développement durable*

CDHU

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ✚ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ✚ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ✚ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ✚ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ✚ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ✚ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ✚ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ✚ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ✚ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ✚ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

**Article L151-8 du Code de l'urbanisme,
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune déléguée de Cravant.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche - maritime doit être prise en considération.
4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne Franche Comté, service régional de l'archéologie, 39-41 rue Vannerie, BP 10578, 21005 DIJON Cedex.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

7. En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;

Les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser et non lot par lot.

8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Deux types de zones U sont identifiés :

- + **La zone Ua** qui correspond au centre ancien de la commune.
- + **La zone Ub** sur le reste de la zone urbaine de la commune, avec notamment une typologie pavillonnaire. Elle comprend des secteurs Ubj.
- + **La zone Up** qui concerne les secteurs réservés aux équipements publics.
- + **La zone Ue** correspondant à la zone d'activités au sud du bourg.
- + **La zone Ut** dont l'objet est l'hébergement touristique.

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Une zone est identifiée sur Cravant :

- + **La zone 1AUb** destinée à accueillir de nouveaux logements.

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone seule A est identifiée sur le territoire :

- + **La zone A** réservée à l'activité agricole et correspondant principalement aux espaces cultivés et aux corps de ferme en activité. Elle comprend également le hameau de Cheully. Elle comprend **le secteur Ap** dont l'objectif est de protéger les espaces cultivés pour des raisons paysagères.

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone est identifiée :

- + **La zone N** à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Cela concerne également les zones inondables. Elle comprend plusieurs secteurs : : Nt pour un espace pouvant évoluer vers de l'activité touristique, Nr pour permettre l'évolution d'habitations, Nc pour une activité d'extraction de matériaux et Nv pour créer une voirie en zone naturelle.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- + des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- + des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- + peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

✚ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme) sauf :

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

Article 5 : Zones submersibles :

Ces dispositions s'appliquent jusqu'à l'entrée en vigueur d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le territoire communal.

Prescriptions générales visant à interdire l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables et à limiter la vulnérabilité des constructions nouvelles qui pourraient être autorisées :

- Les digues, remblais, dépôts, clôtures, plantations, constructions et autres ouvrages qui sont reconnus, par le représentant de l'État, faire obstacle à l'écoulement des eaux ou restreindre de manière prévisible le champ des inondations peuvent être modifiés ou supprimés.

- Dans la zone de grand débit définie au Plan des Surfaces Submersibles, sont interdits toutes constructions et aménagements susceptibles de contrarier l'écoulement des eaux en cas de crue ou de constituer une menace pour les fonds situés en aval du fait du charriage de matériaux.
- En dehors des zones de grand débit, les constructions autorisées ne devront pas entraver l'écoulement des eaux ou créer des zones de retenues pour éléments charriés.
- Pour toutes les constructions ou ouvrages qui pourraient être autorisés, les constructeurs, pétitionnaires et maître d'œuvre devront prendre toutes les mesures nécessaires pour que les constructions ou ouvrages résistent aux forces exercées par les écoulements de la crue de référence, telle que définie dans les cartes actuelles ou futures des plus hautes eaux connues et des inondations en cas de rupture de barrage. Ces éventuelles constructions ou ouvrages devront également résister aux éventuelles conséquences de ces phénomènes exceptionnels (ravinement, creusement, circulations souterraines, nouvelles zones d'écoulement ...).
- Toute construction d'habitation qui pourrait être autorisée devra comporter un second niveau accessible, constituant un refuge pour attendre les secours, situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence.

Ces prescriptions s'imposent à toutes les autres prescriptions en matière de construction qui pourraient donner lieu à interprétation différente dans l'ensemble du présent règlement.

Article 6 : Gestion des eaux pluviales

Dans tout dossier d'urbanisme et dans toutes les zones de la commune, il sera porté une attention particulière à la prise en compte par le pétitionnaire du traitement des eaux pluviales et des eaux souterraines de manière à ce que tout projet (construction, modification, extension, clôture) en assure la retenue à la source par rétention et l'infiltration à la parcelle.

Le réseau général n'est qu'un complément en cas de précipitations exceptionnelles.

Dans les zones sans réseau général ou avec des réseaux saturés, les rejets d'eau pluviale hors parcelle sont interdits. Cette disposition vise à protéger au mieux les personnes et les biens, privés et publics, situés en aval dans les zones urbanisées, à éviter la détérioration des paysages, des espaces naturels, à assurer la tenue des terres en zones non urbanisées, à diminuer le débit et la vitesse des eaux de ruissellement afin de limiter la montée en charge rapide et forte et la saturation des réseaux, fossés, rus et rivière.

- L'incapacité ou l'impossibilité de traiter ces rétentions et infiltrations d'eaux pluviales sur la parcelle est un motif de refus de toute autorisation si elle n'est pas étayée par un dossier d'études techniques précisant l'inadaptation de toutes les solutions techniques envisageables.
- Aucun propriétaire ou exploitant ne peut se prévaloir d'une antériorité sur un bâti ou sur un aménagement de terrain sur une parcelle pour exiger de l'autorité compétente la mise en place d'un réseau ou pour le déversement des eaux pluviales hors de la parcelle.

Rappels concernant les eaux pluviales :

Article 640 du Code Civil : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »*

Article 641 du Code Civil : « *Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude*

naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement. Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents. Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

Conformément aux dispositions législatives précédentes, il est rappelé que pour tout terrain aménagé même légèrement (non naturel), qu'il soit constructible ou non, le propriétaire ou l'exploitant est responsable des eaux pluviales de sa parcelle d'où qu'elles proviennent et par conséquent a l'obligation de les maîtriser. C'est-à-dire que les eaux pluviales issues du terrain ne peuvent s'écouler sur toute autre propriété ou espace privé ou public. Cela s'applique quel que soit le mode de captation et traitement (de surfaces imperméabilisées ou non, de toiture, de remontée de sol, etc. ...).

Par ailleurs il est rappelé que le rejet d'eaux pluviales est interdit dans les réseaux d'assainissement des eaux usées.

Objectifs :

- Préserver les milieux naturels
- Ralentir l'arrivée des eaux pluviales de surface dans les espaces publics et le milieu naturel en particulier
- Limiter les phénomènes de ruissellements forts, générateurs de ravinements et de détériorations de biens ou d'agencements publics et privés.
- Réserver les réseaux publics aux usages indispensables, en particulier dans les zones urbaines denses qui ne peuvent recevoir de système d'infiltration des eaux pluviales.

Prescriptions générales :

- Ces prescriptions s'appliquent en cas de création, de modification ou d'extension de bâti, d'ouvrage en limite de propriété ou d'accès, d'aménagement de terrain et concernent toutes sources d'eaux pluviales ou l'eau de sous-sol.
- Les eaux pluviales doivent être en priorité captées, traitées si nécessaires, et infiltrées dans la propriété dont elles sont issues, par un système suffisamment dimensionné, conforme aux réglementations générales en vigueur et aux préconisations (voir les préconisations faites par le Bassin Eau Seine-Normandie pour le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, SDAGE).
- Dans le cas où le pétitionnaire démontre qu'il est dans l'incapacité de traiter les eaux pluviales à la parcelle et qu'un réseau public de prise en charge des eaux pluviales existe au droit d'une propriété, les rejets extérieurs de celle-ci pourraient être dirigés sur ce réseau, à la demande et la charge du pétitionnaire sous réserve que la capacité du réseau soit suffisante pour absorber ce nouveau rejet sans modification et que la commune donne l'autorisation préalable. En toutes circonstances, la commune n'est pas dans l'obligation d'accepter la demande de raccordement et reste seule décisionnaire quant à la gestion des réseaux.
- Dans tous les cas cette autorisation peut faire l'objet d'une demande d'étude particulière de la part de la commune aux fins de statuer ; cette étude étant alors à la charge du pétitionnaire.

- Tout ce qui précède est applicable quelle que soit la nature du réseau public receveur (réseau enterré, caniveaux, fossés, etc. ...).
- Pour les usages autres que l'habitat sur une parcelle, un système de protection contre les pollutions accidentelles des eaux pluviales du fait des activités est exigé, conformément aux réglementations en vigueur.
- Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Pour les aménagements :

L'objectif communal est d'éviter les déversements d'eau d'origine pluviale entre les propriétés et le domaine public en cas de fortes précipitations pour l'ensemble des zones constructibles, compte tenu du relief marqué des zones urbanisées et urbanisables et de leurs zones proches en surplomb, ou de leur sensibilité aux remontées ou cumul d'eau en fond de vallée.

Prescriptions :

- En limite intérieure de propriété, lorsque le niveau du sol existant est supérieur à celui des voies et du domaine public immédiatement environnant, tout aménagement prévoira en limite de propriété des éléments de retenue ou de captation d'eau pluviale, y compris pour les passages d'accès, afin d'éviter les déversements sur les voies et sur le domaine public (rehaussement, murets, drainage, etc ...). Le maintien en bon état de fonctionnement de ses dispositifs est une obligation.
- En limite intérieure de propriété, lorsque le niveau du sol existant est inférieur à celui des voies et du domaine public immédiatement environnant, les hauteurs de sol en limite de propriété doivent être suffisamment rehaussées et solides, y compris pour les passages d'accès, pour éviter les déversements du domaine public dans la propriété. Le maintien en bon état de fonctionnement de ses dispositifs est une obligation.
- L'ensemble de ces dispositifs en limite de propriété sera réalisé de manière à pouvoir supporter sans dommage ni perte d'efficacité des aménagements ultérieurs du domaine public, en particulier en anticipant un possible rehaussement de celui-ci d'une hauteur minimum de 160 mm (par exemple pour aménagement de trottoir, piste, voiries, écoulements, bateau, etc ...) par rapport à la bordure de l'espace public ou de la voirie si elle existe.

Les prescriptions précédentes s'appliquent en cas de construction neuve, de modification ou d'extension de toute construction existante, même annexe, y compris de clôture, de mur d'enceinte, d'entrée de propriété ou d'aménagement de terrain.

Article 7 : Perméabilité des sols de l'ensemble des zones constructibles

L'aménagement des terrains doit favoriser au mieux l'infiltration des eaux pluviales reçues sur tout terrain accueillant un aménagement ou un réaménagement, un bâti neuf ou une modification de bâti existant, quelle qu'en soit la nature ou l'usage. Il doit également conserver obligatoirement, voire améliorer dès que possible, en cas de réaménagement de terrain ou de modification de bâti, la perméabilité naturelle des sols.

Prescriptions :

- Rappel : Conformément à l'article R 420-1 du Code de l'Urbanisme qui définit l'emprise au sol comme étant « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus », les surfaces imperméabilisées ne devront pas représenter soit plus de 20 % de l'emprise au sol totale du ou des bâtis de toutes natures, y compris chemins, aires de stationnement, terrasses, aires de jeux, etc. ..., soit plus de 30 m² au sol. La limite maximum à prendre en compte sera la plus faible des deux limites définies précédemment.
- Il peut exister des activités, professionnelles, de services publics ou des équipements collectifs qui nécessitent une imperméabilisation plus importante des sols que les seuils définis précédemment. Ces situations seront étudiées au cas par cas.
- Les dossiers correspondants devront justifier les impératifs liés à ces activités et l'absence de solution alternative à l'imperméabilisation pour au moins une des causes suivantes :
 - L'absence de solutions techniques alternatives ou la nécessité d'un aménagement alternatif engendrant des dépenses vraiment disproportionnées au regard du projet,
 - La mise en cause de l'exploitation du site au regard de son objet,
 - La configuration du terrain et de son environnement,
 - Le respect de réglementations de sécurité, d'urbanisme, de protection du patrimoine dans la mesure où elles prévalent sur le présent règlement,
 - Dans ces cas, des dispositifs spécifiques seront, dès que nécessaire, prévus pour la captation, le traitement si nécessaire, et l'évacuation, de manière à réguler les débits d'évacuation afin d'éviter des augmentations instantanées et importantes de débits, perturbantes pour les fonds inférieurs jusqu'à la rivière, y compris en cas de crue de celle-ci.

Article 8 : Usage des limites entre propriétés privées et espace public

Objectifs et références :

- Rappeler les règles légales relatives à l'usage et aux responsabilités correspondantes de l'espace et des sous-sols publics.
- Concrétiser la mise en application des dispositions légales concernant les limites de propriété privées par rapport au domaine public, de son sol, de son espace et de son sous-sol.
- Il est rappelé que selon l'article 552 du Code civil : « La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous (...) ». Par conséquent, et sauf en cas très spécifiques et rarissimes, dument attestés par les preuves officielles ou conventions écrites établies avec la commune, nul ne peut se prévaloir de la propriété d'un sous-sol, aménagé ou non, sous le sol de l'espace public.

Prescriptions :

- L'aménagement ou toute extension de cave ou sous-terrain sous le domaine public est interdit, sauf convention expresse établie avec la commune.
- Tout propriétaire ou se prétendant tel d'un espace en sous-sol situé sous les sols et espaces publics est entièrement responsable de toutes les conséquences de cet état, tant vis-à-vis de la commune pour les voies, des collectivités propriétaires ou des exploitants pour leurs réseaux, que toutes personnes physiques ou morales utilisant cet espace public. Il est seul responsable de l'état de la solidité de cet espace en sous-sol au regard de tous les usages possibles des sols et espaces publics supérieurs et voisins.

- Tout propriétaire ou se prétendant tel d'un espace en sous-sol situé sous les sols et espaces publics ne peut prétendre à une quelconque indemnisation ou une intervention de la part de la commune en cas de problème, de détérioration ou de perte de jouissance de cet espace privé en sous-sol sous l'espace public, cela quelle qu'en soit la cause : usages, état ou modification de cet espace public et de son sous-sol.
- Toute fouille ou excavation des sols et sous-sol publics est interdite, y compris pour le dégagement d'anciennes constructions ou souterrains sans une convention avec la commune. Les éventuelles recherches historiques entraînant de tels dégagements devraient nécessairement et préalablement faire l'objet d'une définition, d'une organisation, une surveillance de la part des autorités compétences et d'un accord de la commune. Dans un tel cas, les responsabilités urbanistiques, civiles, pénales et financières de tels travaux échoient au propriétaire ou exploitant de l'espace privé correspondant ayant entrepris ces actions et travaux.
- Les seuils et accès aux parcelles, à leurs bâtis et aménagements de toutes natures ne peuvent déborder sur le domaine public – entrée de terrain, porte de maison, porte de cave et souterrains, fenêtres ou bow-window, escaliers d'accès, etc. ...
- Dans le cas où des équipements, tel qu'indiqué précédemment, sont préexistants, toute maintenance ou modification de ceux-ci fait l'objet d'une demande comprenant une information suffisante sur les travaux, matériaux et les méthodes de réalisation - de manière à pouvoir en apprécier toutes les conséquences à court et à long termes - et d'une autorisation formelle de la part de la commune, préalablement à toute réalisation. L'ensemble des actions et travaux correspondants doivent avoir pour but d'en réduire et de préférence en supprimer les limitations aux usages de l'espace public, présents ou potentiels. Les éventuels frais nécessaires aux études et à l'établissement des dossiers correspondants sont à la charge du pétitionnaire.
- Lors d'opérations d'aménagement et rénovation de l'espace public, la commune pourra exiger de la part du propriétaire une remise en conformité par le retrait des ouvrages associés à ses parcelles et bâtis de toute nature et à tout niveau.

Dispositions applicables à la zone Ua

« La **zone Ua** correspond au centre du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver. Cette zone a une vocation mixte d'habitat et d'activité constituant le noyau de centralité de la commune. » (Rapport de Présentation)

L'ensemble de la **zone Ua** est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ua** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone Ua suite à la délibération prise conjointement à l'approbation du PLU.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre **Ua.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ua.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<p><u>Est interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Cinéma <p><u>Sont autorisés sous conditions (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Artisanat et commerce de détail (2)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux accueillant du public, des administrations publiques • Locaux techniques des administrations publiques • Etablissement d'enseignement • Etablissement de santé et d'action sociale • Salles d'art et spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt <p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

(1) Les constructions et installation destinées au commerce et aux activités de services sont autorisées (en dehors des sous-destinations commerce de gros et cinéma) à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance¹, d'être conciliable avec l'espace public étroit, et d'être édifiées dans le respect du règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Yonne et de disposer de places spécifiques de stationnement pour les véhicules.

¹ Par exemple au niveau du bruit, des trépidations, des odeurs, des poussières, du gaz, des vapeurs, des pollutions de l'air ou de l'eau, des circulations dangereuses ou régulièrement gênantes dans le centre ancien...

(2) Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 200 m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Sont interdites pour celles soumises aux régimes de l'autorisation et de l'enregistrement.
- Sont autorisées pour celles soumises au régime de la déclaration, à condition que les risques de toute nature soient limités à l'unité foncière sur laquelle est implantée l'installation.

Ua.1.2 Usages et affectations des sols interdits ou autorisés sous conditions :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, de camping-car ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits.

Les garages et espaces de stationnements réservés aux poids lourds sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits de toute nature et stationnements divers sont interdits.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'être d'une emprise inférieure à 120 m² et/ou d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres. Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Ua.1.3 Prescriptions particulières :

1.3.a. Le Site Patrimonial Remarquable :

Pour toute intervention concernant les immeubles répertoriés dans l'inventaire du bâti du Site Patrimonial Remarquable, il est nécessaire de se reporter aux annexes "Prescriptions Générales du Patrimoine Bâti" et "Recommandations Architecturales" du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

1.3.b. Les prescriptions d'isolement acoustique :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

1.3.c. Le risque inondation :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) quand celui-ci sera entré en vigueur.

En attendant l'entrée en vigueur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), dans les secteurs identifiés par un risque inondation (*délimités sur le document graphique par un trait pointillé bleu*) :

- les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un rez-de-chaussée à un niveau supérieur d'au moins 0,5 mètre par rapport au niveau des plus hautes eaux connues ;
- toute construction d'habitation devra comporter un second niveau accessible, constituant un refuge pour attendre les secours.

Chapitre **Ua.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Objectifs :

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir et favoriser l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain sans toutefois mener à l'uniformité du bâti.

Le gabarit des constructions neuves ou modifications devra s'accorder aux constructions existantes, les faîtages seront en harmonie avec le bâti environnant, ce qui n'exclut pas les ruptures, les pentes et rythmes différents.

Les saillies ou encorbellements sur le domaine public sont interdits.

2.1.a. Règle principale d'implantation des bâtiments :

Cette règle concerne toutes les voies de la zone Ua en dehors de la RD606, de la rue du Donjon, de la rue des Fossés, de la rue de la Tour du Guette et de la promenade des Acacias.

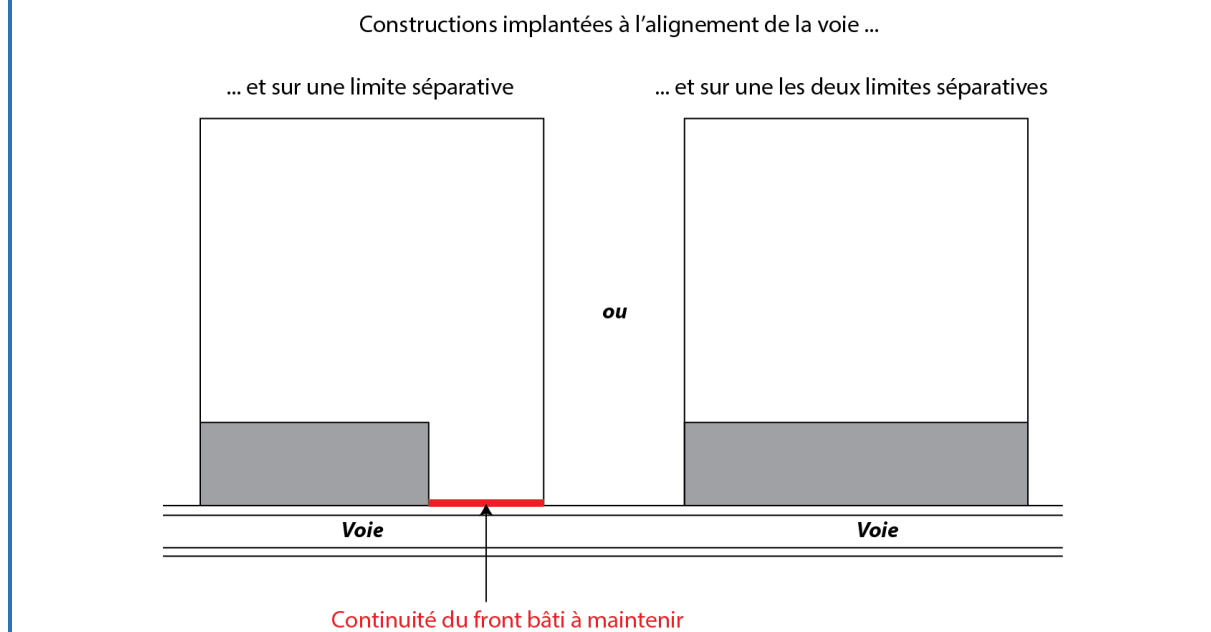
Prescriptions :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies. Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

Les constructions implantées à l'alignement de la voie doivent être implantées sur au moins une limite séparative joignant l'alignement de la voie.

Dans les cas de bâtiment en alignement de la voie qui ne joignent pas les deux limites parcellaires, la façade sera poursuivie par un mur d'une hauteur comprise entre 1,8 et 2,50 mètres. Un mur bahut d'une hauteur de 0,80 à 1,3 mètre, d'épaisseur minimum de 0,25 mètre surmonté d'une grille sobre en acier ou en fonte peut également être accepté si cela ne dénature pas l'aspect minéral du centre bourg ou la continuité d'aspect avec l'environnement bâti ou la conservation d'éléments architecturaux remarquables ou à satisfaire des nécessités relatives à l'espace public et la sécurité.

Schéma résumant les principaux éléments de la règle principale d'implantation (schéma non réglementaire) :



Une fois le front bâti constitué sur l'unité foncière, les bâtiments pourront s'implanter en retrait par rapport aux voies. Dans ce cas les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives devant rester libre d'accès pour des raisons de sécurité.

2.1.b. Règles particulières d'implantation des bâtiments :

Ces règles concernent la RD606, de la rue du Donjon, de la rue des Fossés, de la rue de la Tour du Guette et de la promenade des Acacias.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies la règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées soit en limites, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Prescriptions :

Rue des Fossés, côté impair

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 12 m minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes closes et couvertes doivent respecter un retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement sous réserve que la hauteur de cette construction ne dépasse pas 4 m et son emprise au sol 25 m².

Rue des Fossés, côté pair

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 6 m minimum par rapport à l'alignement.

Rue du Donjon

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement.

RD606 – route de Lyon

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement.

Les annexes doivent respecter un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement sous réserve que la hauteur de cette construction ne dépasse pas 4 m et son emprise au sol 25 m².

RD606 – route de Paris

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 6 m au minimum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, un mur devra être érigé sur l'alignement.

Rue de la Tour du Guette, côté pair

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 8 m au minimum par rapport à l'alignement.

Rue de la Tour du Guette, côté impair

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 4 m au minimum par rapport à l'alignement.

Promenade des Acacias, côté pair

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, un mur devra être érigé sur l'alignement.

Promenade des Acacias, côté impair

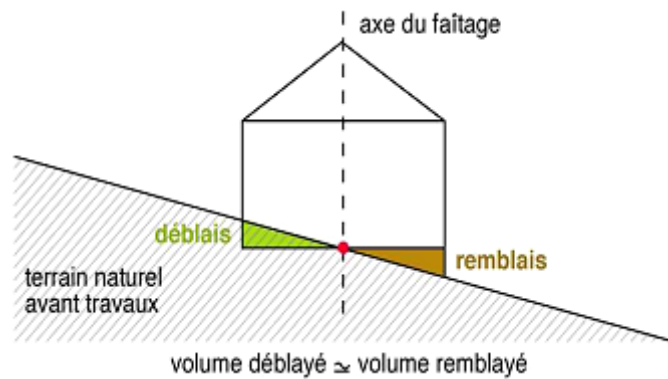
Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait de 3,50 m au minimum par rapport à l'alignement. Possibilité de mur de clôture à l'alignement

2.1.c. La hauteur des constructions :

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de R+1+C. Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Toutefois la hauteur maximale peut être de 13 mètres en cas de toiture couverte exclusivement en tuiles de Bourgogne et avec une pente moyenne de chaque pan supérieure ou égale à 45°.

Calcul du niveau moyen du sol :



Une hauteur inférieure à cette hauteur maximale pourra en outre être exigée pour éviter une perte sensible d'ensoleillement des zones construites voisines de celle du projet, générant à une perte significative de salubrité ou de qualité de vie.

Une hauteur supérieure est exceptionnellement acceptable pour atteindre l'objectif de maintenir et préserver la silhouette urbaine du centre-ville.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contiguës au bâtiment principal) est de 4.50 mètres au faîte pour les constructions avec toiture à 2 pans et 6 m pour les constructions avec toiture à 1 pan.

Recommandation :

Éviter les constructions trop basses, à moins d'un projet architectural d'ensemble cohérent.

Ua.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Cet article ne concerne pas :

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle soit atténuée.

Les immeubles répertoriés dans l'inventaire du bâti de la ZPPAUP et dont les prescriptions ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse et cohérente dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

2.2.a. Les toitures :

Forme des toitures :

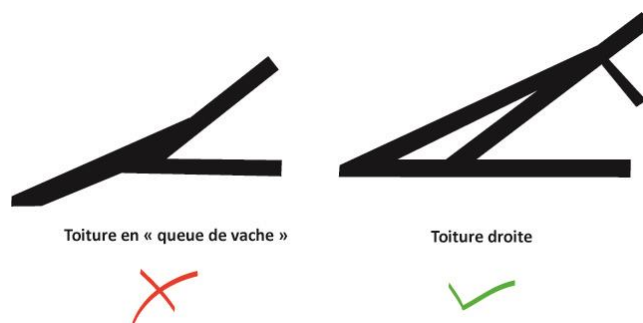
Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être à deux pans. Les toits à trois ou quatre pans ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Le projet devra être en harmonie avec son environnement architectural et urbain ;
- La bâtisse devra être isolée ;
- La croupe présentera une pente plus accentuée à celle du versant et une longueur de faitage au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la construction ;
- L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

Chaque rampant de toiture est à simple pente. Toutefois, il est admis des atténuations de pente en pied de rampant dans la mesure où les deux conditions suivantes sont réunies : les proportions entre les pentes sont celles du bâti ancien classique (XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles) et l'harmonie architecturale et urbaine environnante est préservée. Les combles à la Mansart sont interdits, à l'exception de ceux existants et des cas particuliers cités précédemment.

Les toitures et les piscines en terrasse sont interdites si elles sont visibles de la voie publique par un piéton.

Sceller les égouts sans passée de toiture (ou queue de vache) : mais placer une tuile plate, horizontale en sous face de débord d'égout de toiture.



Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Recommandations :

Intégrer les accidents de toiture par rapport aux constructions attenantes.

Limitier le nombre de châssis de toit et de tabatières.

Les châssis de toit sont de préférence installés sur le versant de toiture intérieur à la parcelle.

Tenir compte des pentes de toiture des immeubles alentour, **l'objectif étant l'harmonie.**

Composition des toitures :

Les tuiles seront obligatoires de couleur terre cuite ocre traditionnelle. Les nuances claires, jaunes ou avec des reflets de couleur autre que les ocres rouille sont interdits.

Dans certains projets de transformation et rénovation, l'ardoise peut être acceptée dans la mesure où la toiture sera en harmonie avec les constructions avoisinantes ou anciennes et remarquables ou encore lorsque ce matériau est en cohérence avec le style et l'époque de construction du bâtiment concerné.

Le bardeau d'asphalte en imitation de tuile ou d'ardoise, en métal ou en matière synthétique est interdit.

Les souches de cheminées en toiture seront en brique ou maçonneries avec une section minimum 44 x 88 et enduites de manière traditionnelle ou en pierre taillée.

Déroqation :

Sur les petits éléments de couverture, l'ardoise ou la couverture métallique peut être autorisée si le projet architectural le justifie.

Pour une transformation ou une rénovation de toiture existante et d'origine en tuiles mécaniques à forme ou en tuile béton, la tuile plate lisse se rapprochant de la tuile plate de Bourgogne par sa forme et sa teinte pourra être utilisée pour le toit et les têtes de murs, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie architecturale et urbaine.

Les ouvertures en toiture :

Les châssis de toit sont posés encastrés dans la couverture, le nu extérieur étant dans le plan de la couverture. Ces châssis peuvent être espacés ou regroupés.

Les lucarnes seront en nombre limité et seront soit dans le plan de façades, soit passante à fronton ou non, soit à croupe, avec une couverture à 3 pans. Elles seront composées avec les

ouvertures de façades, sans jamais être plus larges que ces derniers. Les « outeaux » et les « chiens assis » sont interdits.

Recommandations :

Les ouvertures de toitures et les verrières de toutes natures seront composées avec les ouvertures de façades.

2.2.b. Les façades des constructions :

Composition de façade

Maintenir des éléments archéologiques autant en éléments décoratifs qu'en témoins d'une histoire de la construction.

Recommandations :

Rechercher une hiérarchie dans l'organisation des percements.

Matériaux et couleurs de façade, clôtures et mûrs

Les modénatures doivent être conservées.

Tous les éléments décoratifs seront maintenus et mis en valeur (pierres d'encadrement d'ouverture, d'angle, de bas-relief et d'éléments architecturaux particuliers détail de sculpture, corniche, appareillage, détails de ferronnerie, éléments en bois ...).

Les couleurs utilisées le seront selon une palette à déterminer en harmonie avec les maisons voisines et les préconisations du règlement de la ZPPAUP.

Recommandations :

Enduit à base de chaux aérienne.

Menuiseries extérieures (sauf clôtures)

Les volets roulants extérieurs seront interdits. Dans le cas où leur utilisation serait la seule possible, leurs coffres seront intégrés à la maçonnerie, ne détruiront pas la proportion de l'ouverture de fenêtre et seront traités de manière à se fondre dans la façade (alignement, texture et couleur des caissons) et aux façades immédiatement environnantes.

Les ouvrages de menuiserie apportant un élément décoratif seront conservés.

Les menuiseries métalliques seront laquées de couleur.

Les menuiseries en PVC ou matière synthétique, dans la mesure où elles seraient acceptées, seront peintes ou teintées dans la masse.

Les peintures blanches sont interdites. Le choix de couleur se fera selon les prescriptions de la ZPPAUP.

En cas d'utilisation de plusieurs teintes ou nuances : elles seront au nombre de deux au maximum, dans les mêmes tons et la plus foncée sera utilisée pour marquer les entrées du bâti, y compris lorsque les clôtures de parcelles sont peintes.

Recommandations :

Les fenêtres à 3 ou 4 carreaux seront préférées aux grands jours ou aux petits bois.

2.2.c. Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Composition des clôtures :

Les murs de clôture existants en façade ou visibles des voies principales avoisinantes seront conservés ainsi que les portes, sauf pour créer une rentrée suffisante pour un véhicule léger de tourisme. Dans ce dernier cas, le style et l'intégration à la façade préexistants seront conservés.

Les nouvelles clôtures sont constituées d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,5 mètres. Les maçonneries de murs seront enduites en respectant les prescriptions et recommandations d'enduit des façades. Les murs bahuts d'une hauteur de 0,80 à 1,3 mètre, d'épaisseur minimum de 0,25 mètre et surmonté d'une grille sobre en acier ou en fonte peuvent également être acceptés si cela ne dénature pas l'aspect minéral du centre bourg ou la continuité d'aspect avec l'environnement bâti ou la conservation d'éléments architecturaux remarquables ou à satisfaire des nécessités relatives à l'espace public et la sécurité.

Le couverture des murs de clôture reprend les mêmes matériaux que le couverture de toitures et devra assurer l'écoulement des eaux pluviales conformément aux prescriptions pour ces eaux.

Implantation des clôtures sur rue :

La clôture sur rue doit être implantée à l'alignement. Cependant, dans certains cas particuliers, il est possible de réaliser la clôture en retrait de la limite de parcelle pour permettre, entre autres :

- un accès et une sortie à la parcelle sans danger pour un véhicule léger de tourisme ;
- la création d'un parking de véhicule léger de tourisme lorsque cette création est impossible à l'intérieur du terrain et que la parcelle ne comprend aucun parking ou garage intérieur ;
- de traiter un problème de sécurité sur la voie et l'espace public.

Les parcelles non construites devront être fermées par des clôtures.

Prescriptions particulières :

Les clôtures des parcelles riveraines de l'Yonne devront être basses afin de conserver la perspective entre le bâti et l'eau de la rivière, lorsque cette eau est réellement visible par un piéton de la rue du Faubourg Saint Nicolas et de la rue de la Guinguette.

En attendant l'entrée en vigueur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), dans les secteurs identifiés par un risque inondation (*délimités sur le document graphique par un trait pointillé bleu*) sont interdits tous types de clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux. Seules sont admises les clôtures à trois fils superposés au maximum, avec poteaux espacés d'au moins 5 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

En zone d'expansion des crues, des prescriptions particulières pourront être imposées par le service compétent pour permettre l'évacuation aisée de ces eaux et le ressuyage des terrains.

2.2.d. Les devantures commerciales :

Les enseignes en applique ou sur consoles sont interdites, sauf l'éventuelle enseigne en fer forgé indiquée dans les recommandations, et les enseignes légales aux mêmes conditions.

L'ensemble de la devanture devra être réalisée pour l'essentiel avec des matériaux traditionnels, des tons, graphismes et décorations dans le style des boutiques anciennes (XIXe et début XXe siècles).

Les devantures en retrait de la façade devront respecter les descentes de trumeau de façade jusqu'à la rue.

Tous les éléments en saillie (store, auvent) seront composés dans la façade. En position repliée, ils devront trouver un logement dans la composition de la devanture. En position déployée, ils ne gêneront pas les différents passages et usages de l'espace public.

Recommandations :

Composer la devanture du Rez-de-chaussée en fonction des percements des étages.

Le lettrage de l'enseigne à plat sera de préférence peint sur un bandeau.

Ua.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les aménagements en relation avec les espaces non bâtis et abords d'une construction à destination d'équipements collectifs qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article sont possibles si elles n'augmentent pas les risques relatifs à la sécurité pour les biens privés ou publique ou celle des personnes.

Dispositions générales d'application : Les aménagements en relation avec les espaces non bâtis et abords d'une construction sont interdits si elles ne résorbent pas ou augmentent les risques relatifs à la sécurité pour les biens privés ou publique ou celle des personnes ;

2.3.a. Le coefficient de biotope :

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 20 % de l'unité foncière, sauf à démontrer l'impossibilité de réaliser le projet sous cette forme.

Les surfaces traitées le seront au moyen de dispositifs ou de techniques de traitement en surfaces drainantes et seront complétées par une collecte et une infiltration (exemple : puisard) Les surfaces traitées avec des systèmes de blocs ajourés ou de treillis laissant le sol naturel apparaître et se végétaliser sur plus de 66% de la surface seront considérées comme sol perméable.

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert, visibles des voies et espaces publics environnants seront masqués de l'espace public par des murs.

Recommandations :

Les arbres et plantations existants, remarquables, seront entretenus et autant que faire se peut maintenus.

Les haies vives et les boisements vus par un piéton de l'espace public doivent être constitués de préférence d'essences locales.

2.3.c. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public, même partiellement.

Ua.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier :

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres destinations, l'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Chapitre **Ua.3** – Equipement et réseaux

Ua.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Ces dispositions visent à éviter tout déversement d'eau des espaces publics dans les propriétés et parcelles privées. Dans la mesure où elles ne seraient pas applicables compte tenu de la topographie et du projet envisagé, il serait en préalable nécessaire d'élaborer une solution permettant cette protection avec le gestionnaire de l'espace public. L'ensemble des travaux et aménagements correspondants de l'espace public étant alors à la charge du pétitionnaire et nécessitant l'approbation officielle du gestionnaire de l'espace public.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révoquant et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

Ua.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone Ub

« La **zone Ub** correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone Ua. (Rapport de Présentation)

L'ensemble de la **zone Ub** est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ub** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone Ub suite à la délibération prise conjointement à l'approbation du PLU.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre **Ub.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ub.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<p><u>Est interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros <p><u>Sont autorisés sous conditions (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Artisanat et commerce de détail (2)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux accueillant du public, des administrations publiques • Locaux techniques des administrations publiques • Etablissement d'enseignement • Etablissement de santé et d'action sociale • Salles d'art et spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt <p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

(1) Les constructions et installation destinées au commerce et aux activités de services sont autorisées (en dehors de la sous-destination commerce de gros) à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance², d'être conciliable avec l'espace public étroit, et d'être édifiées dans le respect du règlement sanitaire départemental (RSD) de l'Yonne.

² Par exemple au niveau du bruit, des trépidations, des odeurs, des poussières, du gaz, des vapeurs, des pollutions de l'air ou de l'eau, des circulations dangereuses ou régulièrement gênantes dans le centre ancien...

(2) Les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 300 m².

Les constructions de type « hangar » sont interdites, même à usage d'activité commerciale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Sont interdites pour celles soumises aux régimes de l'autorisation et de l'enregistrement.
- Sont autorisées pour celles soumises au régime de la déclaration, à condition que les risques soient limités à l'unité foncière sur laquelle est implantée l'installation.

Ub.1.2 Usages et affectations des sols interdits :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, de camping-car ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits.

Les garages et espaces de stationnements réservés aux poids lourds sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits de toute nature et stationnements divers sont interdits.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'être d'une emprise inférieure à 120 m² et/ou d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres. Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Ub.1.3 Prescriptions particulières :

1.3.b. Le Site Patrimonial Remarquable :

Pour toute intervention concernant les immeubles répertoriés dans l'inventaire du bâti du Site Patrimonial Remarquable, il est nécessaire de se reporter aux annexes "Prescriptions Générales du Patrimoine Bâti" et "Recommandations Architecturales" du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

1.3.c. Les prescriptions d'isolement acoustique :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

1.3.d. Le risque inondation :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) quand celui-ci sera entré en vigueur.

En attendant l'entrée en vigueur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), dans les secteurs identifiés par un risque inondation (*délimités sur le document graphique par un trait pointillé bleu*) :

- les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un rez-de-chaussée à un niveau supérieur d'au moins 0,5 mètre par rapport au niveau des plus hautes eaux connues ;
- toute construction d'habitation qui pourrait être autorisée devra comporter un second niveau accessible, constituant un refuge pour attendre les secours.

1.3.e. Le risque de pollution de la source d'eau potable :

Toute construction, équipement ou installation, quelle qu'en soit la nature et la destination, susceptible de présenter un risque de pollution ou de contamination des sols ou des eaux, est interdite dans le périmètre de protection rapprochée de la DUP correspondante pour la source d'Abaut et de ses éventuelles évolutions.

Ub.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Objectifs :

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir et favoriser l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain sans toutefois mener à l'uniformité du bâti.

Le gabarit des constructions neuves ou modifications devra s'accorder aux constructions existantes, les façades seront en harmonie avec le bâti environnant, ce qui n'exclut pas les ruptures, les pentes et rythmes différents.

Les saillies ou encorbellements sur le domaine public sont interdits.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 606. Pour les autres voies, les constructions doivent avoir un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions annexes doivent être implantées avec un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies ces règles ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Soit avec un retrait au moins égal à 8 mètres si la partie de construction concernée comporte une baie.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance : Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

2.1.c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux bâtiments principaux non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance au moins égale à 4 mètres. Cet espace de 4 mètres devant rester libre d'accès et non arboré.

Si l'une des parties de construction concernées comporte une baie, cette distance doit être d'au moins 8 mètres, avec un espace minimum de 4 mètres restant libre et non arboré.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- *Un jour de souffrance : Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.*

- *Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.*

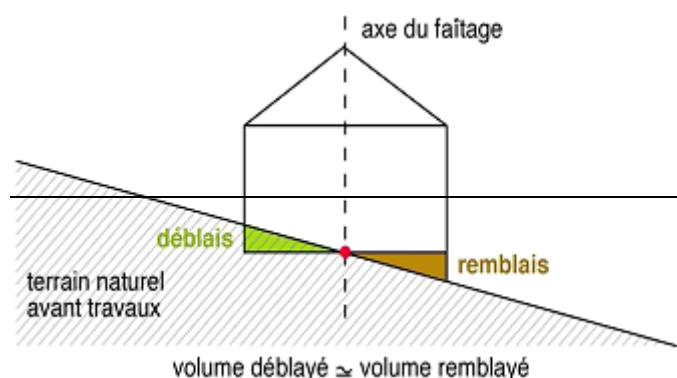
2.1.d. L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2.1.e. La hauteur des constructions :

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de R+1+C. Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage du toit par rapport au point le plus bas des murs extérieurs.

Calcul du niveau moyen du sol :



La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder la hauteur des constructions destinées à l'habitation faisant l'objet des extensions.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contigües au bâtiment principal) est de 4.50 mètres au faîte pour les constructions avec toiture à 2 pans et 6 m pour les constructions avec toiture à 1 pan.

Ub.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Cet article ne concerne pas :

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle soit atténuée.

Les immeubles répertoriés dans l'inventaire du bâti de la ZPPAUP et dont les prescriptions ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les bâtiments de moins de 15 m².

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse et cohérente dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

2.2.a. Forme des toitures :

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être à deux pans. Les toits à trois ou quatre pans ne sont autorisés qu'aux conditions suivantes :

- Le projet devra être en harmonie avec son environnement architectural et urbain ;
- La bâtisse devra être isolée ;
- La croupe présentera une pente plus accentuée à celle du versant et une longueur de faitage au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la construction ;
- L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

Les pans de toiture des constructions, hors annexes accolées/isolées et extensions, présenteront une pente supérieure à 35° pour les toits à deux pans et supérieurs à 45° pour les toits à trois ou quatre pans.

L'inclinaison des pans de toiture des annexes accolées et des extensions doit respecter l'une des préconisations des schémas ci-dessous :



Recommandations :

Intégrer les accidents de toiture par rapport aux constructions attenantes.

Limiter le nombre de châssis de toit et de tabatières.

Les châssis de toit sont de préférence installés sur le versant de toiture intérieur à la parcelle.

Tenir compte des pentes de toiture des immeubles alentour, l'objectif étant l'harmonie.

2.2.b. Couverture des toitures :

L'aspect des toitures des constructions doit être de type tuile ou ardoise. L'ardoise n'est autorisée que sur les bâtiments anciens dont le style et l'époque de construction le justifie.

La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.

Les panneaux solaires doivent être discrets et si possible regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation discrète sur les annexes est à privilégier.

En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture et doivent présenter un aspect similaire aux autres parties de la toiture si elles sont visibles au sol des voies et espaces publics extérieurs (concerne la couleur et l'aspect général).

Recommandations :

Les ouvertures de toitures et les verrières de toutes natures seront composées avec les ouvertures de façades.

2.2.c. Les façades :

Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).

Les enduits doivent être de couleurs et de textures se rapprochant de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite... Les couleurs foncées ou blanches sont interdites.

L'emploi en façade de céramique, marbre, marbre artificiel, métal ou miroirs, est interdit.

Les soubassements doivent être réalisés avec des matériaux de parement d'aspect harmonieux avec ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

2.2.d. Les menuiseries :

Les menuiseries en PVC et alu autorisées seront peintes ou teintées dans la masse. Le blanc est interdit.

Les menuiseries bois seront peintes, les vernis et lasures ton bois sont interdits.

En cas d'utilisation de plusieurs teintes pour les menuiseries : elles seront au nombre de deux au maximum, dans les mêmes tons et la plus foncée sera utilisée pour marquer les entrées. En cas d'utilisation de peinture sur les entrées et les clôtures de parcelles, cette peinture sera la plus foncée de celle utilisée pour les ouvertures du bâti.

2.2.e. Ouvertures

Les fenêtres sur allège doivent être plus hautes que larges. Les portes fenêtres sont autorisées.

Les coffres des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie de manière à conserver une hauteur supérieure à la largeur de l'ouverture. De plus, les glissières doivent être masquées pour toute ouverture visible du sol des voies et espaces publics extérieurs.

Les « outeaux » et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit sont posés dans le sens vertical, sans saillie, au nu de la toiture.

Recommandations :

Rechercher une hiérarchie dans l'organisation des percements.

2.2.f. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Implantation des clôtures sur rue :

Les clôtures doivent contribuer à renforcer les alignements sur rue. Les clôtures nouvelles seront implantées en limite de propriété sur rue. L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée et entretenue en jardin d'agrément présentant un intérêt visuel certain.

Les murs anciens de clôture présentant un caractère traditionnel doivent être conservés.

Composition des clôtures :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est galvanisé ou plastifié et doublé d'une haie vive qui le masque ou en réduit fortement l'impact visuel. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

Les clôtures constituées par une haie végétale doivent être implantées avec un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite de parcelle et doivent avoir une hauteur inférieure à 2 mètres.

Si la clôture est constituée d'un mur bahut, celui-ci doit être surmonté d'une grille métallique à claire-voie ou non. Les lisses en bois ou en béton sont interdits. La hauteur du mur bahut ne peut excéder 1,20 mètre et la hauteur totale de la clôture 2 mètres.

Prescriptions particulières :

En attendant l'entrée en vigueur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), dans les secteurs identifiés par un risque inondation (*délimités sur le document graphique par un trait pointillé bleu*) sont interdits tous types de clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux. Seules sont admises les clôtures à trois fils superposés au maximum, avec poteaux espacés d'au moins 5 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

En zone d'expansion des crues, des prescriptions particulières pourront être imposées par le service compétent pour permettre l'évacuation aisée de ces eaux et le ressuyage des terrains.

Ub.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Cet article ne concerne pas :

L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Dispositions générales d'application : Les aménagements en relation avec les espaces non bâtis et abords d'une construction sont interdits si elles ne résorbent pas ou augmentent les risques relatifs à la sécurité pour les biens privés ou publique ou celle des personnes.

2.3.a. Le coefficient de biotope :

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 55 % de l'unité foncière.

Les surfaces traitées avec des systèmes de blocs ajourés ou de treillis laissant le sol naturel apparaître et se végétaliser sur plus de 66% de la surface seront considérées comme sol perméable.

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Recommandations :

Les arbres et plantations existants seront entretenus et maintenus autant que faire se peut, sauf s'ils engendrent des détériorations à cause des racines envahissantes, à cause de l'humidité qu'ils génèrent ou pour des raisons d'insalubrité dont ils seraient la cause majeure.

Les haies vives et les boisements doivent être constitués de préférence d'essences locales.

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert liés à tout bâti seront masqués des voies et de l'espace public par des murs.

2.3.c. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles des voies et de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles des voies et de l'espace public, même partiellement.

Ub.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- Inférieures à 2 places de stationnement par logement.
- Inférieures à 1 place par chambre plus 2 places par établissement pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier. Elles ne pourront être supérieures à 2 places par chambre.
- Inférieures à 1 place pour 7 m² de salle de restaurant pour les constructions à usage de restauration.
- Inférieure à 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- Inférieures 2 places pour 20 m² de surface de plancher pour les bâtiments liés aux autres sous-destinations de la destination commerce et activités de services ainsi que de la destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

De plus, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher doit être réalisée pour les activités destinées à recevoir régulièrement du public.

Pour les autres destinations, l'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite et doivent être complétées par des espaces de manœuvre suffisants sur le terrain d'assiette du projet.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre **Ub.3** – Equipement et réseaux

Ub.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Ces dispositions visent à éviter tout déversement d'eau des espaces publics dans les propriétés et parcelles privées. Dans la mesure où elles ne seraient pas applicables compte tenu de la topographie et du projet envisagé, il serait en préalable nécessaire d'élaborer une solution permettant cette protection avec le gestionnaire de l'espace public. L'ensemble des travaux et aménagements correspondants de l'espace public étant alors à la charge du pétitionnaire et nécessitant l'approbation officielle du gestionnaire de l'espace public.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révoquant et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

Ub.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone Up

*« La **zone Up** correspond à une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics »
(Rapport de Présentation)*

*L'ensemble de la **zone Up** est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Up** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone Up suite à la délibération prise conjointement à l'approbation du PLU.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre **Up.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Up.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Artisanat et commerce de détail
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux accueillant du public, des administrations publiques • Locaux techniques des administrations publiques • Etablissement d'enseignement • Etablissement de santé et d'action sociale • Salles d'art et spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

Up.1.2 Usages et affectations des sols interdits :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de stationnements réservés aux poids lourds, de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

*Dispositions applicables à la zone **Up***

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits toute nature et stationnements divers sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre **Up.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Up.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

2.1.a. Implantation des constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 606. Pour les autres voies, les constructions doivent avoir un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.

2.1.b. La hauteur des constructions :

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de R+1+C. Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage du toit par rapport au point le plus bas des murs extérieurs.

Up.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse et cohérente dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Toutefois l'autorité compétente peut accorder des dérogations à cette obligation sur certains points afin de permettre au bâtiment d'intérêt collectif d'affirmer sa fonction par une architecture particulière.

Up.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales d'application : Les aménagements en relation avec les espaces non bâtis et abords d'une construction sont interdits si ils ne résorbent pas ou s'ils augmentent les risques relatifs à la sécurité des biens privés ou publics ou celle des personnes.

2.3.a. Espaces libres et plantations :

Recommandations :

Les arbres et plantations existants, remarquables, seront entretenus et autant que faire se peut maintenus.

Les haies vives et les boisements vus par un piéton de l'espace public doivent être constitués de préférence d'essences locales.

2.3.b. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles des voies et de l'espace public, même partiellement.

Up.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre Up.3 – Equipement et réseaux

Up.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Ces dispositions visent à éviter tout déversement d'eau des espaces publics dans les propriétés et parcelles privées. Dans la mesure où elles ne seraient pas applicables compte tenu de la topographie et du projet envisagé, il serait en préalable nécessaire d'élaborer une solution permettant cette protection avec le gestionnaire de l'espace public. L'ensemble des travaux et aménagements correspondants de l'espace public étant alors à la charge du pétitionnaire et nécessitant l'approbation officielle du gestionnaire de l'espace public.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révoquant et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

Up.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone **Ue**

*« La **zone Ue** correspond à la zone d'activités au sud du bourg. » (Rapport de Présentation)*

*L'ensemble de la **zone Ue** est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ue** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone Ue suite à la délibération prise conjointement à l'approbation du PLU.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre Ue.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ue.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<p><u>Est interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement <p><u>Est autorisée sous conditions (2) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement
Commerce et activités de service	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma <p><u>Sont autorisées sous conditions (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Artisanat et commerce de détail
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement • Etablissement de santé et d'action sociale • Salles d'art et spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public <p><u>Sont autorisées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux accueillant du public, des administrations publiques • Locaux techniques des administrations publiques
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Est interdite :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition <p><u>Sont autorisées sous conditions (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Industrie • Entrepôt

(1) Les constructions et installation destinées aux sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées à condition d'être compatible avec la proximité immédiate de l'habitat et avec les activités adjacentes préexistantes en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance³, d'être édifiées dans le respect du règlement sanitaire

³ Par exemple au niveau du bruit, des trépidations, des odeurs, des poussières, du gaz, des vapeurs, des pollutions de l'air ou de l'eau, des circulations dangereuses ou régulièrement gênantes dans le centre ancien...

départemental (RSD) de l'Yonne, et de ne pas entraîner de risques environnementaux en cas d'inondation.

(2) Le logement est autorisé à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement d'une activité autorisée, d'être intégré dans le bâtiment d'activité, et d'être d'une emprise au sol inférieure à 50 m².

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient strictement limités à l'unité foncière sur laquelle est implantée l'installation.

Recommandations :

Les garages et espaces de stationnement de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, lavage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) , les garages et espaces de stationnements réservés aux poids lourds, les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits toute nature et stationnements divers disposeront d'agencement visant à atténuer ou éviter leur visibilité de l'espace public et des zones d'habitation en dehors de la zone Ue.

Ue.1.2 Usages et affectations des sols interdits :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, de camping-car ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'être d'une emprise inférieure à 120 m² et/ou d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres. Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

Toute activité de carrière est interdite.

Ue.1.3 Prescriptions particulières :

1.3.a. Les prescriptions d'isolement acoustique :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

1.3.b. Le risque inondation :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) quand celui-ci sera entré en vigueur.

En attendant l'entrée en vigueur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), dans les secteurs identifiés par un risque inondation (*délimités sur le document graphique par un trait pointillé bleu*) :

- les nouvelles constructions ou extensions à usage d'habitation seront autorisées sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

*Dispositions applicables à la zone **Ue***

- en limite des zones submersibles, à distance maximale de 10 m de cette limite,
- pour les nouvelles constructions ou extensions quelle que soit leur destination, le niveau R devra être surélevé d'au moins un mètre par rapport au niveau du sol naturel,
- pour les autres constructions ou extensions quelle qu'en soit leur destination, ne devront pas présenter de risque de pollution ou de danger en aval ou favoriser les rétentions d'eau en cas de crue.
- Pour les agencements à ciel ouvert (zones de dépôts, stockage, entreposage, stationnement) les équipements techniques, sous bâti ou non, les constructions légères sans fondation, devront ne pas présenter de risque de pollutions ou de danger en aval ou favoriser les rétentions d'eau en cas de crue.

Chapitre Ue.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain sans toutefois mener à l'uniformité du bâti.

2.1.a. Implantation des constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

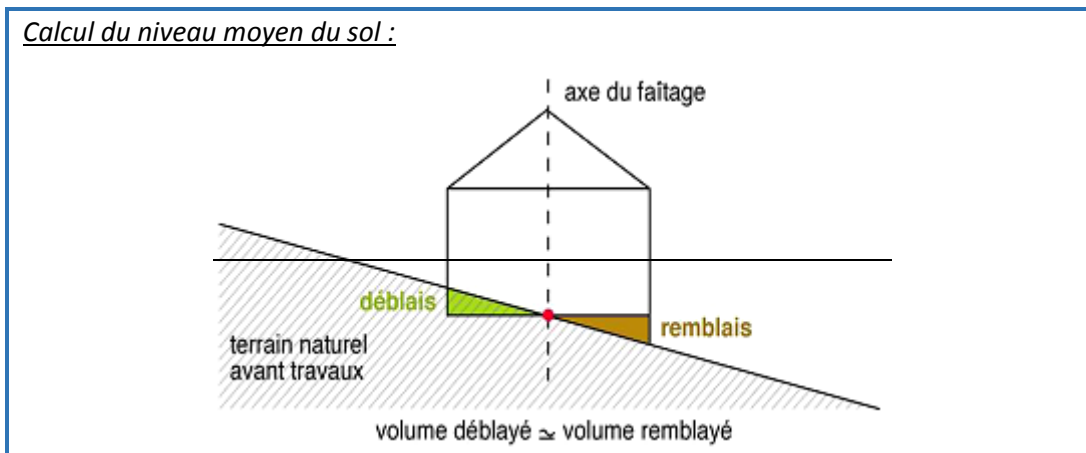
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.b. L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2.1.e. La hauteur des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 15 mètres au faîtage du toit par rapport au point le plus bas des murs extérieurs.



Ue.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse et cohérente dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne et communication visuelle) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter

atteinte de par leur dimension, leur couleur, leur éclairage et leurs matériaux au caractère de l'environnement paysager.

Ue.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Cet article ne concerne pas :

L'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

2.3.a. Le coefficient de biotope :

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière, sauf à démontrer l'impossibilité de réaliser le projet sous cette forme.

Les surfaces traitées le seront au moyen de dispositifs ou de techniques de traitement en surfaces drainantes et seront complétées par une collecte (exemple : puisard, structure réservoir...).

Les surfaces traitées avec des systèmes de blocs ajourés ou de treillis laissant le sol naturel apparaître et se végétaliser sur plus de 66% de la surface seront considérées comme sol perméable.

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Recommandations : Les arbres et plantations existants, présentant une qualité végétale remarquable, seront entretenus et maintenus autant que faire se peut.

Les haies vives et les boisements doivent être constitués de préférence d'essences locales.

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert, visibles des voies et espaces publics environnants, liés à tout bâti seront masqués de l'espace public par des murs.

2.3.c. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles des voies et de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles des voies et de l'espace public, même partiellement.

Ue.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules et engins de toute nature correspondant aux besoins de l'activité des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 2 places de stationnement par logement.
- Inférieure à 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- Inférieures 2 places pour 20 m² de surface de plancher pour les bâtiments liés aux autres sous-destinations de la destination commerce et activités de services ainsi que de la destination des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

De plus, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher doit être réalisée pour les activités destinées à recevoir en permanence du public.

Pour les autres destinations, l'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Une place de stationnement pour véhicule motorisé de moins de 3.5 T doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large et être adapté pour les gabarits et tonnage des véhicules de PTR supérieur à 3.5 T.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre Ue.3 – Equipement et réseaux

Ue.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Ces dispositions visent à éviter tout déversement d'eau des espaces publics dans les propriétés et parcelles privées. Dans la mesure où elles ne seraient pas applicables compte tenu de la topographie et du projet envisagé, il serait en préalable nécessaire d'élaborer une solution permettant cette protection avec le gestionnaire de l'espace public. L'ensemble des travaux et aménagements correspondants de l'espace public étant alors à la charge du pétitionnaire et nécessitant l'approbation officielle du gestionnaire de l'espace public.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révoquant et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

Ue.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone **Ut**

*« La **zone Ut** correspond à l'hébergement touristique. » (Rapport de Présentation)*

*L'ensemble de la **zone Ut** est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.*

*Par ailleurs, certains terrains de la **zone Ut** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.*

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone Ut suite à la délibération prise conjointement à l'approbation du PLU.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre **Ut.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ut.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<p><u>Est interdit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement <p><u>Est autorisée sous conditions (1) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement
Commerce et activités de service	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Cinéma • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Artisanat et commerce de détail <p><u>Est autorisé :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier et touristique
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement • Etablissement de santé et d'action sociale • Salles d'art et spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public • Locaux accueillant du public, des administrations publiques • Locaux techniques des administrations publiques
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition • Bureau • Industrie • Entrepôt

(1) Le logement est autorisé à condition d'être destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement d'une activité autorisée.

Ut.1.2 Usages et affectations des sols interdits :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits.

Les garages et espaces de stationnements réservés aux poids lourds sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits toute nature et stationnements divers sont interdits.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'être d'une emprise inférieure à 120 m² et/ou d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres. Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

Chapitre **Ut.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ut.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain avoisinant sans toutefois mener à l'uniformité du bâti, ainsi que l'harmonie avec l'environnement boisé, les parties naturelles et agricoles.

2.1.a. Implantation des constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Deux constructions de toutes natures implantées sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance d'au moins 8 m.

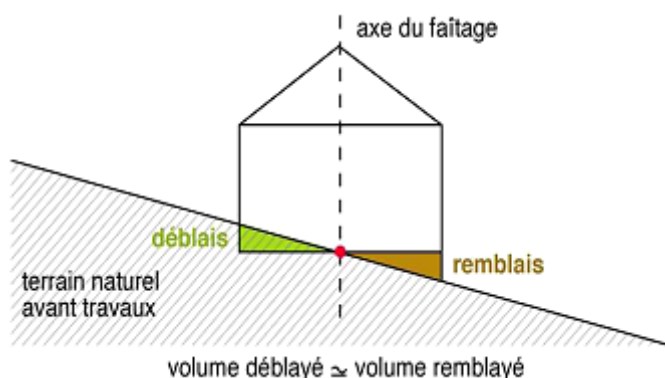
2.1.b. L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 12 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone.

2.1.c. La hauteur des constructions :

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 6 mètres au faîtage du toit, par rapport au point le plus bas des murs extérieurs. Les constructions seront sans étage.

Calcul du niveau moyen du sol :



Ut.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- Harmonie par rapport à l'environnement boisé, naturel et agricole (matériaux, couleurs, agencement).
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est recommandée.

Le traitement des constructions annexes (garages,...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les éléments se rapportant aux activités commerciales (devanture, enseigne et communication visuelle) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur, leur éclairage et leurs matériaux au caractère de l'environnement paysager.

Les clôtures seront constituées de haies végétales devant masquer des protections d'une autre nature. Les essences sont constituées de préférence de variétés arbustives locales à feuilles caduques.

Ut.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

2.3.a. Le coefficient de biotope :

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 70 % de l'unité foncière.

Les surfaces traitées avec des systèmes de blocs ajourés ou de treillis laissant le sol naturel apparaître et se végétaliser sur plus de 66% de la surface seront considérées comme sol perméable.

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Recommandations :

Les arbres et plantations existants seront entretenus et maintenus autant que faire se peut, sauf s'ils engendrent des détériorations à cause des racines envahissantes, à cause de l'humidité qu'ils génèrent ou pour des raisons d'insalubrité dont ils seraient la cause majeure.

Les haies vives et les boisements doivent être constitués de préférence d'essences locales.

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert liés à tout bâti seront masqués des voies et de l'espace public par des haies végétales.

2.3.c. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant, ainsi qu'avec l'environnement boisé, naturel et agricole.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public, même partiellement.

Ut.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre **Ut.3** – Equipement et réseaux

Ut.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Ces dispositions visent à éviter tout déversement d'eau des espaces publics dans les propriétés et parcelles privées. Dans la mesure où elles ne seraient pas applicables compte tenu de la topographie et du projet envisagé, il serait en préalable nécessaire d'élaborer une solution permettant cette protection avec le gestionnaire de l'espace public. L'ensemble des travaux et aménagements correspondants de l'espace public étant alors à la charge du pétitionnaire et nécessitant l'approbation officielle du gestionnaire de l'espace public.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révoquant et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

Ut.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone 1AUb

« La **zone 1AUb** est une zone à urbaniser destinée à la vocation résidentielle. » (Rapport de Présentation)

L'ensemble de la **zone 1AUb** est inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone 1AUb** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone 1AUb suite à la délibération prise conjointement à l'approbation du PLU.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre **1Aub.1** – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1Aub.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions :

Destinations des constructions	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	<p><u>Sont interdites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma • Artisanat et commerce de détail (2)
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p><u>Sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux accueillant du public, des administrations publiques • Locaux techniques des administrations publiques <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Etablissement d'enseignement • Etablissement de santé et d'action sociale • Salles d'art et spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition

Les constructions de type « hangar » sont interdites, même à usage d'activité commerciale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Sont interdites pour celles soumises aux régimes de l'autorisation et de l'enregistrement.
- Sont autorisées pour celles soumises au régime de la déclaration, à condition que les risques soient limités à l'unité foncière sur laquelle est implantée l'installation.

1Aub.1.2 Usages et affectations des sols interdits :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, de camping-car ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits.

Les garages et espaces de stationnements réservés aux poids lourds sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits de toute nature et stationnements divers sont interdits.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'être d'une emprise inférieure à 120 m² et/ou d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres. Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

1Aub.1.3 Prescriptions particulières :

1.3.a. Le risque de pollution de la source d'eau potable :

Toute construction, équipement ou installation, quelle qu'en soit la nature et la destination, susceptible de présenter un risque de pollution ou de contamination des sols ou des eaux, est interdite dans le périmètre de protection rapprochée de la DUP correspondante pour la source d'Arbaut et de ses éventuelles évolutions.

Pour plus d'information veuillez vous référer à la Déclaration d'Utilité Publique afférente qui est en cours de révision.

Chapitre **1Aub.2** – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1Aub.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Objectifs :

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir et favoriser l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain sans toutefois mener à l'uniformité du bâti.

Le gabarit des constructions neuves ou modifications devra s'accorder aux constructions existantes, les faîtages seront en harmonie avec le bâti environnant, ce qui n'exclut pas les ruptures, les pentes et rythmes différents.

Les saillies ou encorbellements sur le domaine public sont interdits.

2.1.a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent avoir un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies ces règles ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

2.1.b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Soit avec un retrait au moins égal à 8 mètres si la partie de construction concernée comporte une baie.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance : Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

2.1.c. Implantation des constructions des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Deux bâtiments principaux non contigus situés sur une même unité foncière doivent être séparés par une distance au moins égale à 4 mètres. Cet espace de 4 mètres devant rester libre d'accès et non arboré.

Si l'une des parties de construction concernées comporte une baie, cette distance doit être d'au moins 8 mètres, avec un espace minimum de 4 mètres restant libre et non arboré.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance : Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

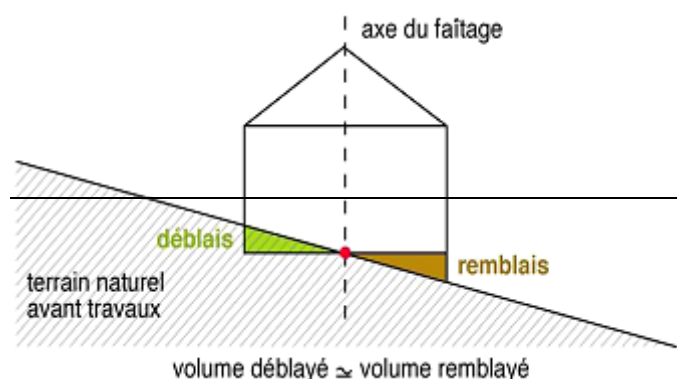
2.1.d. L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la superficie de l'unité foncière.

2.1.e. La hauteur des constructions :

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de R+1+C. Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit par rapport au point le plus bas des murs extérieurs.

Calcul du niveau moyen du sol :



La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder la hauteur des constructions destinées à l'habitation faisant l'objet des extensions.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contigües au bâtiment principal) est de 4.50 mètres au faîte pour les constructions avec toiture à 2 pans et 6 m pour les constructions avec toiture à 1 pan.

1AUB.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Cet article ne concerne pas :

Les bâtiments de moins de 15 m².

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse et cohérente dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

2.2.a. Forme des toitures :

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent obligatoirement être à deux, trois ou quatre pans. Les toits à trois ou quatre pans ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée à celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la construction. L'égout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

Les pans de toiture des constructions, hors annexes accolées/isolées et extensions, présenteront une pente supérieure à 35° pour les toits à deux pans et supérieurs à 45° pour les toits à trois ou quatre pans.

L'inclinaison des pans de toiture des annexes accolées et des extensions doit respecter l'une des préconisations des schémas ci-dessous :



Recommandations :

Intégrer les accidents de toiture par rapport aux constructions attenantes.

Limiter le nombre de châssis de toit et de tabatières.

Les châssis de toit sont de préférence installés sur le versant de toiture intérieur à la parcelle.

Tenir compte des pentes de toiture des immeubles alentour, l'objectif étant l'harmonie.

2.2.b. Couverture des toitures :

L'aspect des toitures des constructions doit être de type tuile ou ardoise.

La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.

Les panneaux solaires doivent être discrets et si possible regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation discrète sur les annexes est à privilégier.

En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture et doivent présenter un aspect similaire aux autres parties de la toiture si elles sont visibles au sol des voies et espaces publics extérieurs (concerne la couleur et l'aspect général).

Recommandations :

Les ouvertures de toitures et les verrières de toutes natures seront composées avec les ouvertures de façades.

2.2.c. Les façades :

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).

Les enduits doivent être de couleurs et de textures se rapprochant de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite... Les couleurs foncées ou blanches sont interdites.

L'emploi en façade de céramique, marbre, marbre artificiel, métal ou miroirs, est interdit.

Les soubassements doivent être réalisés avec des matériaux de parement d'aspect harmonieux avec ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

2.2.d. Les menuiseries :

Les menuiseries en PVC et alu autorisées seront peintes ou teintées dans la masse. Le blanc est interdit.

Les menuiseries bois seront peintes, les vernis et lasures ton bois sont interdits.

En cas d'utilisation de plusieurs teintes pour les menuiseries : elles seront au nombre de deux au maximum, dans les mêmes tons et la plus foncée sera utilisée pour marquer les entrées. En cas d'utilisation de peinture sur les entrées et les clôtures de parcelles, cette peinture sera la plus foncée de celle utilisée pour les ouvertures du bâti.

2.2.e. Ouvertures

Les fenêtres sur allège doivent être plus hautes que larges. Les portes fenêtres sont autorisées.

Les coffres des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie de manière à conserver une hauteur supérieure à la largeur de l'ouverture. De plus, les glissières doivent être masquées pour toute ouverture visible du sol des voies et espaces publics extérieurs.

Les « outeaux » et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit sont posés dans le sens vertical, sans saillie, au nu de la toiture.

Recommandations :

Rechercher une hiérarchie dans l'organisation des percements.

2.2.f. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Implantation des clôtures sur rue :

Les clôtures doivent contribuer à renforcer les alignements sur rue. Les clôtures nouvelles seront implantées en limite de propriété sur rue. L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée et entretenue en jardin d'agrément présentant un intérêt visuel certain.

Les murs de clôture présentant un caractère traditionnel doivent être conservés.

Composition des clôtures :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est galvanisé ou plastifié et doublé d'une haie vive qui le masque ou en réduit fortement l'impact visuel. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

Les clôtures constituées par une haie végétale doivent être implantées avec un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite de parcelle et doivent avoir une hauteur inférieure à 2 mètres.

Si la clôture est constituée d'un mur bahut, celui-ci doit être surmonté d'une grille métallique à claire-voie ou non. Les lisses en bois ou en béton sont interdits. La hauteur du mur bahut ne peut excéder 1,20 mètre et la hauteur totale de la clôture 2 mètres.

1Aub.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Cet article ne concerne pas :

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Dispositions générales d'application : Les aménagements en relation avec les espaces non bâtis et abords d'une construction sont interdits si elles ne résorbent pas ou augmentent les risques relatifs à la sécurité pour les biens privés ou publique ou celle des personnes.

2.3.a. Le coefficient de biotope :

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 55 % de l'unité foncière.

Les surfaces traitées avec des systèmes de blocs ajourés ou de treillis laissant le sol naturel apparaître et se végétaliser sur plus de 66% de la surface seront considérées comme sol perméable.

2.3.b. Espaces libres et plantations :

Recommandations :

Les arbres et plantations existants seront entretenus et maintenus autant que faire se peut, sauf s'ils engendrent des détériorations à cause des racines envahissantes, à cause

de l'humidité qu'ils génèrent ou pour des raisons d'insalubrité dont ils seraient la cause majeure.

Les haies vives et les boisements doivent être constitués de préférence d'essences locales.

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert liés à tout bâti seront masqués des voies et de l'espace public par des murs.

2.3.c. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles des voies et de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles des voies et de l'espace public, même partiellement.

1Aub.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- Inférieures à 2 places de stationnement par logement.

De plus, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher doit être réalisée pour les activités destinées à recevoir régulièrement du public.

Pour les autres destinations, l'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite et doivent être complétées par des espaces de manœuvre suffisants sur le terrain d'assiette du projet.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre **1Aub.3** – Equipement et réseaux

1Aub.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Ces dispositions visent à éviter tout déversement d'eau des espaces publics dans les propriétés et parcelles privées. Dans la mesure où elles ne seraient pas applicables compte tenu de la topographie et du projet envisagé, il serait en préalable nécessaire d'élaborer une solution permettant cette protection avec le gestionnaire de l'espace public. L'ensemble des travaux et aménagements correspondants de l'espace public étant alors à la charge du pétitionnaire et nécessitant l'approbation officielle du gestionnaire de l'espace public.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révoquant et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

1AUB.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone **A**

« La **zone A** est réservée à l'activité agricole et correspond à des espaces cultivés. La **zone A** correspond également aux corps de ferme en activité et est constructible pour les activités agricoles. Elle comprend également le hameau de Cheully où les constructions à usage d'habitation peuvent évoluer. Les **secteurs Ap** sont inconstructibles afin de protéger les espaces cultivés. » (Rapport de Présentation)

Une partie de la **zone A** est incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone A** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Les **zones A et Ap** sont traversées par une servitude autour des canalisations de transport de matières dangereuses, il faut donc obligatoirement informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, certificat opérationnel ou de permis d'aménager.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.1.1 Les constructions et installations interdites ou autorisées sous conditions dans les secteurs Agricoles inconstructibles (Ap) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- **Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A.1.2 Les constructions et installations interdites ou autorisées sous conditions dans la zone Agricole (A) (en dehors des secteurs Ap) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors:

- **Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**
 - Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
 - Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve d'être situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.
 - L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).
- **Des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.**
- **Des extensions de habitations existantes**, limitées à 50 m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU.
- **Des annexes aux habitations existants**, limitées à 50 m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU.
- **Du changement de destination vers l'habitat** pour les constructions *identifiées sur le document graphique par une étoile bleue*.

A.1.3 Usages et affectations des sols interdits ou autorisés sous conditions dans la zone A :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, de camping-car ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits.

Les garages et espaces de stationnements réservés aux poids lourds sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits toute nature et stationnements divers sont interdits.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'être d'une emprise inférieure à 120 m² et/ou d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière sont interdites.

A.1.4 Prescriptions particulières :

1.4.a. Les prescriptions d'isolement acoustique :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

1.4.b. Le risque inondation :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) quand celui-ci sera entré en vigueur.

1.4.c. Le risque de pollution de la source d'eau potable :

Toute construction, équipement ou installation, quelle qu'en soit la nature et la destination, susceptible de présenter un risque de pollution ou de contamination des sols ou des eaux, est interdite dans le périmètre de protection rapprochée de la DUP correspondante pour la source d'Abaut et de ses éventuelles évolutions.

Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain sans toutefois mener à l'uniformité du bâti.

Le gabarit des constructions neuves ou modifications devra s'accorder aux constructions existantes, les faîtages seront en harmonie avec le bâti environnant, ce qui n'exclut pas les ruptures, les pentes et rythmes différents.

2.1.a. Implantation des constructions agricoles :

Cette règle concerne les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (sauf les logements) et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque que le terrain est à l'angle de plusieurs voies cette règle ne s'applique que pour la voie pour laquelle l'implantation est la plus appropriée.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.b. Implantation des constructions d'habitation :

Cette règle concerne les bâtiments liés aux habitations (nécessaires à l'activité agricole ou non).

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 75 mètres minimum si elles s'implantent le long de la RD 606.

Les constructions d'habitation et leurs annexes en dehors de l'axe de la RD606, elles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie. Si elles ne sont pas implantées directement à l'alignement, les constructions et annexes devront respecter un retrait minimum de 3m.

Les constructions d'habitation et leurs annexes doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,

- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Soit avec un retrait au moins égale à 8 mètres si la partie de construction concernée comporte une baie.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance : Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

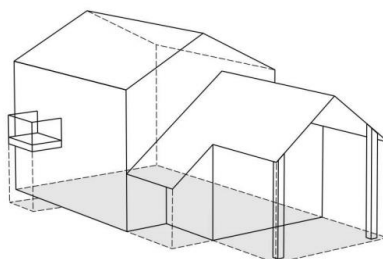
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Les annexes des constructions d'habitation (autres que les habitations nécessaires à l'activité agricole) doivent être implantées à 20 mètres ou moins de la construction principale.

2.1.c. L'emprise au sol des constructions d'habitation :

Cette règle concerne les bâtiments liés aux habitations (nécessaires à l'activité agricole ou non).

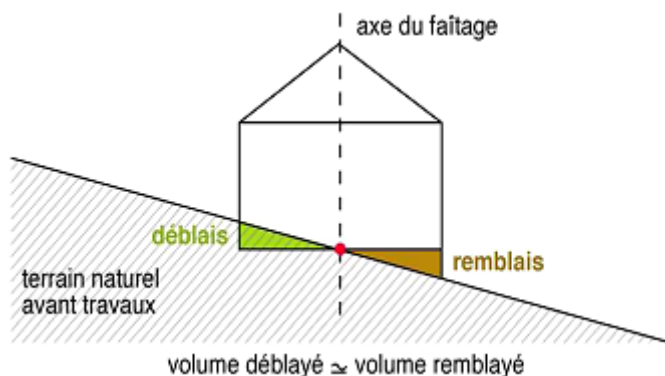
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2.1.d. La hauteur des constructions :

Calcul du niveau moyen du sol :



Pour les bâtiments agricoles :

Cette règle concerne les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (sauf les logements) et au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 12 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

Pour tous les autres bâtiments :

La hauteur maximale autorisée des constructions (hors annexes isolées) est de R+1+C. Aucun point d'une construction (cheminées exclues) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres au faîtage du toit, considérée depuis le niveau moyen du sol avant aménagement.

La hauteur maximale des extensions des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder la hauteur des constructions destinées à l'habitation faisant l'objet des extensions.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contigües au bâtiment principal) est de 4 mètres.

A.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les bâtiments de moins de 15 m².

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,
- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages,...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être isolées, elles doivent être implantées à proximité d'éléments bâtis et végétaux.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être implantées sur un point haut du paysage avoisinant.

2.2.a. Forme des toitures :

Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent obligatoirement être à deux, trois ou quatre pans. Les toits à trois ou quatre pans ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée à celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la construction. L'éégout des pans doit obligatoirement être au même niveau.

Les pans de toiture des constructions à vocation d'habitation, hors annexes accolées/isolées et extensions, présenteront une pente supérieure à 35° pour les toits à deux pans et supérieures à 45° pour les toits à trois ou quatre pans.

L'inclinaison des pans de toiture des annexes accolées et des extensions doit respecter l'une des préconisations des schémas ci-dessous :



2.2.b. Couverture des toitures :

L'aspect des toitures des constructions doit être de type tuile ou ardoise. Pour les constructions à vocation d'activités agricoles ou viticoles uniquement, l'aspect tôle est en plus autorisé. Celui-ci présentera alors une finition mate et sombre avec une couleur rappelant les tuiles de bourgogne.

La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.

Les panneaux solaires doivent être discrets et si possible regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation discrète sur les annexes est à privilégier.

En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

2.2.c. Parements et menuiseries extérieures :

Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).

Les enduits doivent être de couleurs et de textures se rapprochant de celles des matériaux naturels tels que pierre, terre cuite... Les couleurs foncées ou blanches sont interdites.

L'emploi en façade de céramique, marbre, marbre artificiel, métal ou miroirs, est interdit.

Les soubassements doivent être réalisés avec des matériaux de parement d'aspect harmonieux avec ceux prévus pour les murs situés au-dessus.

2.2.d. Parements et menuiseries extérieures :

Les menuiseries en PVC et alu autorisées seront peintes ou teintées dans la masse. Le blanc est interdit.

Les menuiseries bois seront peintes, les vernis et lasures ton bois sont interdits.

En cas d'utilisation de plusieurs teintes pour les menuiseries : elles seront au nombre de deux au maximum, dans les mêmes tons et la plus foncée sera utilisée pour marquer les entrées. En cas d'utilisation de peinture sur les entrées et les clôtures de parcelles, cette peinture sera la plus foncée de celle utilisée pour les ouvertures du bâti.

2.2.c. Les ouvertures :

Les fenêtres sur allège doivent être plus hautes que larges. Les portes fenêtres sont autorisées.

Les coffres des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie de manière à conserver une hauteur supérieure à la largeur de l'ouverture. De plus, les glissières doivent être masquées pour toute ouverture visible du sol des voies et espaces publics extérieurs.

Les « outeaux » et les « chiens assis » sont interdits.

Les châssis de toit sont posés dans le sens vertical, sans saillie, au nu de la toiture.

2.2.d. Les clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Implantation des clôtures sur rue :

Les clôtures doivent contribuer à renforcer les alignements sur rue. Les clôtures nouvelles seront implantées en limite de propriété sur rue. L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée et entretenue en jardin d'agrément présentant un intérêt visuel certain.

Les murs anciens de clôture présentant un caractère traditionnel doivent être conservés.

Composition des clôtures :

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec l'aspect et la nature des façades avoisinantes. L'emploi du grillage n'est autorisé que s'il est galvanisé ou plastifié et doublé d'une haie vive qui le masque ou en réduit fortement l'impact visuel. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture. Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

Les clôtures constituées par une haie végétale doivent être implantées avec un recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite de parcelle et doivent avoir une hauteur inférieure à 2 mètres.

Si la clôture est constituée d'un mur bahut, celui-ci doit être surmonté d'une grille métallique à claire-voie ou non. Les lisses en bois ou en béton sont interdits. La hauteur du mur bahut ne peut excéder 1,20 mètre et la hauteur totale de la clôture 2 mètres.

A.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Cet article ne concerne pas :

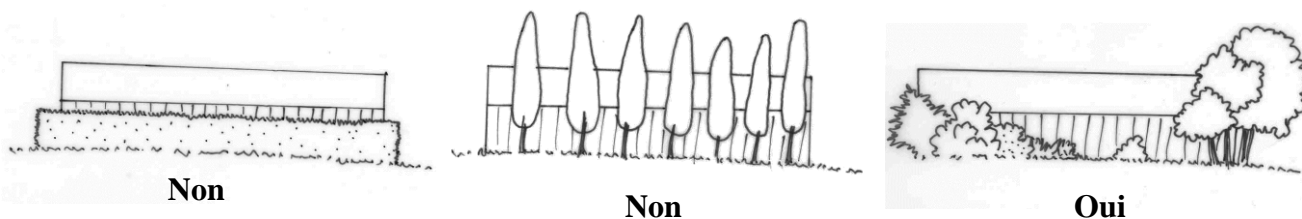
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

2.3.a. Intégration paysagère des bâtiments agricoles :

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage :

Exemple d'insertion dans le paysage :



2.3.b. Espaces libres et plantations :

Recommandations :

Les arbres et plantations existants seront entretenus et maintenus autant que faire se peut, sauf s'ils engendrent des détériorations à cause des racines envahissantes, à cause de l'humidité qu'ils génèrent ou pour des raisons d'insalubrité dont ils seraient la cause majeure.

Les haies vives et les boisements doivent être constitués de préférence d'essences locales.

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert liés à tout bâti seront masqués des voies et de l'espace public par des murs.

2.3.c. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles des voies et de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles des voies et de l'espace public, même partiellement.

A.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Pour les autres destinations, l'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre A.3 – Equipement et réseaux

A.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révocable et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

A.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Dispositions applicables à la zone A

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.

Dispositions applicables à la zone **N**

« La **zone N** est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle concerne également les terrains concernés par des risques d'inondation. Cette zone comprend plusieurs secteurs : **Nt** pour un espace pouvant évoluer vers de l'activité touristique, **Nr** pour permettre l'évolution d'habitations et **Nv** pour créer une voirie en zone naturelle » et **Nj** pour les zones de jardins ou les annexes sont autorisées (Rapport de Présentation).

Une partie de la **zone N** est incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP). Il convient donc de se référer aux prescriptions et préconisations du règlement correspondant de la ZPPAUP.

Une partie de la **zone N** est couverte par la prescription prévue par l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, y autorisant les installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Par ailleurs, certains terrains de la **zone N** sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

La **zone N** est traversée par une servitude autour des canalisations de transport de matières dangereuses, il faut donc obligatoirement informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, certificat opérationnel ou de permis d'aménager.

Le terme d'alignement ici fait référence à la limite de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.1.1 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions dans le secteur Nt :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des constructions ou installations, y compris le changement de destination des bâtiments existants, vers les sous-destinations de restauration, hébergement hôtelier et touristique, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et artisanat et commerce de détail.

N.1.2 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions dans le secteur Nr :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des extensions de habitations existantes, limitées à 50m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Des annexes accolées aux habitations existants, limitées à 50m² de surface de plancher, à compter de la date d'approbation du PLU.

N.1.3 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions dans le secteur Nv :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- De la réalisation d'une voirie ou d'une liaison douce.

N.1.4 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions dans le secteur Nj :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- **Des annexes ou cabanon de jardin** avec une emprise au sol maximale de 30 m² par unité foncière, à condition que celle-ci comprenne déjà une habitation.
- **Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

N.1.5 Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous-conditions dans le reste de la zone Naturelle (N) :

Toutes les constructions et installations sont interdites en dehors :

- **Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les construction et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles issues de la richesse du sol et du sous-sol,** à condition d'être dans le périmètre prescrivant l'article R.151-34.

N.1.6 Usages et affectations des sols interdits en zone Naturelle (N) :

Les constructions légères sans fondations, mobiles ou non, à usage d'habitation sont interdites.

Le stationnement ou l'accueil de caravane, de mobil-home, ou de tente sont interdits.

L'ouverture ou l'extension de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs sont interdites.

Les garages et espaces de stationnement de stationnements réservés aux poids lourds, de flottes de véhicules ou d'engins professionnels (flotte de véhicules, matériels de TP, levage, tracteurs, remorques, matériels agricoles, etc. ...) sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les dépôts, stockages ou entreposage de matériaux ou produits toute nature et stationnements divers sont interdits sauf s'il s'agit d'un aménagement public.

Les affouillements et les exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être destinés aux constructions et installations autorisées dans la zone et d'une dénivellation ne dépassant pas 2,50 mètres.

L'ouverture et l'extension d'une carrière est interdite.

N.1.7 Prescriptions particulières :

1.7.a. Les prescriptions d'isolement acoustique :

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du

Code de l'environnement, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

1.7.b. Le risque inondation :

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter le règlement des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) quand celui-ci sera entré en vigueur.

1.7.c. Les espaces boisés classés :

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, l'article L113-2 du même code indique :

- Que le classement 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.
- Que, nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

1.7.d. Le risque de pollution de la source d'eau potable :

Toute construction, équipement ou installation, quelle qu'en soit la nature et la destination, susceptible de présenter un risque de pollution ou de contamination des sols ou des eaux, est interdite dans le périmètre de protection rapprochée de la DUP correspondante pour la source d'Abaut et de ses éventuelles évolutions.

Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.2.1 Volumétrie et implantation des constructions :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les constructions doivent s'implanter de façon à maintenir l'harmonie architecturale et urbaine du tissu urbain sans toutefois mener à l'uniformité du bâti.

Le gabarit des constructions neuves ou modifications devra s'accorder aux constructions existantes, les faîtages seront en harmonie avec le bâti environnant, ce qui n'exclut pas les ruptures, les pentes et rythmes différents.

2.1.a. Implantation des constructions dans l'ensemble de la zone N :

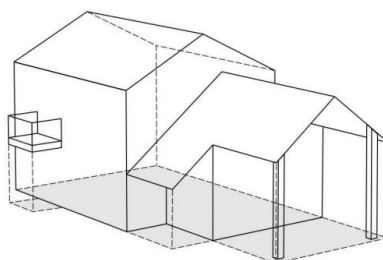
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 75 mètres minimum si elles s'implantent le long de la RD 606.

Pour les autres axes routiers (hormis autoroute), les constructions et leurs annexes peuvent être implantées en retrait par rapport à la voie. Elles doivent également être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes des constructions doivent être implantées à 20 mètres ou moins de la construction principale.

2.1.b. L'emprise au sol des constructions :

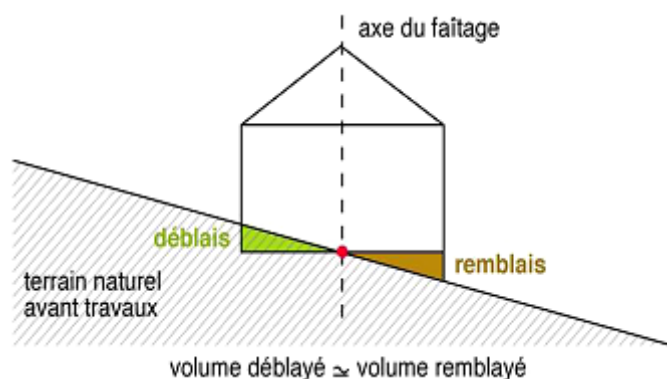
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette emprise de la construction et la surface du terrain.



Dans l'ensemble de la zone Naturelle, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2.1.d. La hauteur des constructions :

Calcul du niveau moyen du sol :



Dans l'ensemble de la zone Naturelle :

La hauteur maximale des extensions des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions faisant l'objet des extensions ou des autres constructions de l'unité foncière.

La hauteur maximale autorisée des annexes isolées (non contiguës au bâtiment principal) ou des cabanons de jardin est de 4 mètres.

N.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Cet article ne concerne pas :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré qui ne respecte pas les dispositions du présent article, dans la limite de la surface de plancher préexistante et à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

L'aménagement (extension, surélévation, transformation) d'un bâtiment existant, qui ne respecte pas les dispositions du présent article à condition que la non-conformité à la présente règle ne soit pas aggravée.

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

Les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- De traitement, rythme et composition de façade,
- De typologies des toitures,
- D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- De rythme et de proportions des ouvertures,

- De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Le traitement des constructions annexes (garages,...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale.

2.2.a. Dans la zone Naturelle :

Toutes les constructions, extensions, rénovations ou aménagement utiliseront les matériaux de construction naturels et recyclables par voie naturelle et les énergies nécessaires seront produites de manière renouvelable et locale. Des exceptions pourront être envisagées un aménagement ou une installation technique dans la mesure où il n'existe pas de solutions techniques à partir de matériaux naturels et recyclables.

Toutes les constructions, extensions, rénovations ou aménagement respecteront la passivité énergétique et le zéro rejet impactant les qualités naturelles de cet espace. En fonction de la nature et des caractéristiques du projet, une étude d'impact réalisée par un bureau d'études spécialisé pourra être nécessaire.

En fin d'usage tout ouvrage ou aménagement sera déconstruit et l'espace traité, pour que ce dernier retrouve son état d'espace naturel d'origine. Toute interruption d'exploitation de tels ouvrages ou aménagements, égale ou supérieure à cinq ans, vaut fin d'usage. Ces éliminations et traitement sont réalisés solidairement par le ou les propriétaires du terrain, des ouvrages ou aménagements, de leurs éventuels exploitants ou délégataires par baux ou contrats de toute nature. In fine, l'ultime responsable sera le ou les propriétaires du terrain.

2.2.c. Clôtures (dans l'ensemble de la zone)

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures présentes dans le voisinage immédiat, aussi bien pour les matériaux que pour les hauteurs.

Implantation des clôtures sur rue :

Les clôtures doivent contribuer à renforcer les alignements sur rue. Les clôtures nouvelles seront implantées en limite de propriété sur rue. L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée et entretenue en jardin d'agrément présentant un intérêt visuel certain.

Les murs anciens de clôture présentant un caractère traditionnel doivent être conservés.

Composition des clôtures :

Les seules nouvelles clôtures autorisées sont les haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillages à maille large d'un minimum de 15cm par 15cm. Les haies constituées en mono-espèce en résineux sont interdites.

Prescriptions particulières :

En attendant l'entrée en vigueur du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI), dans les secteurs identifiés par un risque inondation (*délimités sur le document graphique par un trait pointillé bleu*) sont interdits tous types de clôtures formant obstacle à l'écoulement des eaux.

Seules sont admises les clôtures à trois fils superposés au maximum, avec poteaux espacés d'au moins 5 mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel.

En zone d'expansion des crues, des prescriptions particulières pourront être imposées par le service compétent pour permettre l'évacuation aisée de ces eaux et le ressuyage des terrains.

N.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Cet article ne concerne pas :

Les constructions à destination d'équipements collectifs qui ne respectent pas les dispositions du présent article.

2.3.a. Espaces libres et plantations :

Les arbres et plantations existants seront entretenus et maintenus autant que faire se peut, sauf s'ils engendrent des détériorations à cause des racines envahissantes, à cause de l'humidité qu'ils génèrent ou pour des raisons d'insalubrité dont ils seraient la cause majeure.

Les boisements de surfaces non boisées au moment de la validation du PLU devront faire l'objet d'un accord de la part de la commune pour assurer une harmonie et une continuité avec le milieu environnant et paysager.

Le déboisement de surfaces boisées au moment de la validation du PLU est interdit s'il n'est pas suivi d'un reboisement avec des essences locales correspondants au milieu environnant et pour assurer une continuité ou en transition avec ce dernier.

En bordure de cours d'eau, utilisation exclusive d'essences végétales locales adaptées au milieu aquatique, à pousse limitée et favorisant la stabilité des berges.

Les haies vives et les boisements doivent être constitués de préférence d'essences locales et s'intégrer complètement à l'espace naturel environnant en créant une continuité.

Les entreposages ponctuels à ciel ouvert liés à tout bâti seront masqués de l'espace public par des murs.

2.3.b. Espaces imperméabilisés :

Les surfaces imperméabilisées et visibles des voies et de l'espace public seront réalisées et entretenues avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâti et de l'espace public environnant.

Le pavé béton (autobloquant) et les enrobés de porphyre rouge ou autres couleurs vives sont interdits s'ils sont visibles des voies et de l'espace public, même partiellement.

N.2.4 Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. L'obligation en matière de stationnement sera à déterminer en fonction de la capacité d'accueil. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

Dispositions applicables à la zone N

Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos et les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable doivent être prévus dans les conditions mentionnées à l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Chapitre N.3 – Equipement et réseaux

N.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées :

3.1.a. Accès :

Les accès pour la constructibilité des terrains :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. À défaut, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la possession d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes ou de risques pour la sécurité des usagers est obligatoire.

Lorsque le terrain ne dispose que d'un accès à la voie publique présentant une gêne ou un risque pour les sécurités, il peut être exigé un aménagement particulier de cet accès sur la partie privée, en fonction de la configuration des lieux et de la nature de la gêne ou du risque, aux fins de supprimer ces gênes et risques.

La gestion des accès sur le domaine public :

Ces travaux devront respecter en tous points l'écoulement et la gestion des eaux pluviales, l'esthétique, l'urbanisme et le paysage environnant.

Les seuils d'accès de toutes natures (portails, porte, etc.) seront au minimum surélevés de 16 cm par rapport au point le plus haut de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau) ou de bordure de chemin au droit du seuil ou lorsque l'espace public comporte un trottoir à une surélévation des seuils de 2 cm au minimum par rapport au point le plus haut du trottoir au droit du seuil.

Rappel du Code de la Voirie Routière : toute création, aménagement ou transformation d'un accès impactant directement ou indirectement l'espace public doit se conformer aux précédentes prescriptions et doit faire l'objet d'un accord préalable des gestionnaires de la chaussée et de leurs dépendances publiques (tous espaces publics hors voirie).

Les emprises sur l'espace public sont interdites (marches, escaliers d'entrée ou accès de cave nouveaux, pente de sortie de garage ...).

Les seuils d'accès ne devront pas constituer un obstacle ou un danger à toute progression dans l'espace public, quel que soit le mode de déplacement (véhicules motorisés, vélo, piétons). Ces accès devront utiliser les matériaux existants sur l'espace public environnant. L'imperméabilisation du terrain correspondant est interdite s'ils sont perméables avant agencement.

Les murs ou levées de retenue en bordure de parcelle ne seront pas plus bas que les seuils et respecteront au moins les mêmes dénivelées par rapport à la continuité de la bordure de chaussée (le plus souvent, rigole ou caniveau).

Les éventuelles ouvertures en façade de murs de limite de parcelle ou de bâti en façade respecteront la même dénivelée de 16 cm minimum, quelle que soit leur fonction : prise d'air, soupirail, arrivée de gaines, ...

De même, les compteurs en bordure de propriété seront surélevés (sauf les compteurs d'eau) de manière à ce qu'en cas de rehaussement de la voie, ceux-ci restent surélevés et accessibles.

Pour les traitements des surfaces d'accès, les matériaux et méthodes employés seront les mêmes que les surfaces existantes ou prévue par l'autorité compétente dans le cadre de l'évolution programmée de celles-ci ou, similaires.

Rappel : L'autorité compétente, la commune, est en droit de refuser toute imperméabilisation de ces surfaces.

Les cas particuliers de situation de PMR demeurant effectivement dans la propriété concernée seront étudiés au cas par cas. Cela pourra conduire la commune, suite à une demande, à exiger un agencement spécifique sur la parcelle ou dans le bâti correspondant, érigé en limite de parcelle mais sans débordement.

Rappel du Code de la Voirie Routière : Les pots et bacs à fleurs, les plantations le long d'un mur, les vasques, les plantations et les objets privés installés sur l'espace public doivent faire l'objet au préalable d'une demande formelle d'autorisation, documentée, relative à cette occupation. Une telle autorisation se concrétisera par une convention d'autorisation qui en définira les conditions.

Dans tous les cas, l'esprit et les matériaux utilisés devront rester en harmonie avec l'environnement et les projets envisagés.

Les autorisations correspondantes données le seront toujours à titre précaire et révocable et tiendront compte de l'usage de l'entretien de la chose autorisée au pétitionnaire ou son ayant droit. Tout non-respect d'une des conditions d'autorisation, donnera de plein droit, et après un rappel, autorité à la commune pour évacuer les objets de cette occupation, sans qu'il ne puisse lui être exigés dommages ou restitution de ces objets.

3.2.b. Voirie :

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

- 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation ;
- assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la capacité de la voirie doit être compatible avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Toute nouvelle voirie devra prendre en compte les modes doux des déplacements, en particulier comprendre l'aménagement d'un cheminement confortable pour les piétons, et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les parties de voies nouvelles en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie » dans la mesure où elles desservent 4 logements minimum ou que leur longueur soit supérieure à 60 m à l'entrée de la parcelle la plus éloignée.

Les profils et aménagements des voies créées respecteront les formes et les structures des voiries traditionnelles publiques existantes et prendront en compte l'écoulement et la gestion des eaux pluviales.

N.3.2 Desserte par les réseaux :

Rappel : Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et des règlements d'assainissement et d'eau des organismes compétents.

La conformité des branchements est obligatoire et doit être vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

De façon générale, tous travaux privés entrepris sur les réseaux devront viser à leur dissimulation.

Recommandations :

Le passage des câbles en corniche de façade n'est pas souhaitable. En cas de passage en corniche celui-ci sera le plus discret possible.

3.2.a. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution, conformément aux prescriptions techniques et financières fixées par le règlement de l'autorité gestionnaire du réseau d'eau.

Tout compteur nouveau sera implanté en limite de propriété.

3.2.b. Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant, sur la commune, lorsque celui-ci passe à proximité de la parcelle.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières (activités professionnelles).

L'évacuation des eaux usées est interdite en dehors du réseau d'assainissement collectif ou du système autonome conforme aux normes et règlements en vigueur.

3.2.c. Assainissement eaux pluviales :

Se référer au paragraphe « dispositions générales » article 6, page 8.

3.2.d. Desserte téléphonique, électrique, gaz et télédistribution :

Le raccordement individuel au réseau se fera par coffret encastré dans la maçonnerie en limite extérieure de parcelle, couvert par un portillon solide et discret et accessible de la voie de circulation.

Les raccordements gaz sont en conduite enterrée conformément aux réglementations en vigueur.

Dispositions applicables à la zone N

Les réseaux câblés aériens devront être dissimulés aussi bien lors des constructions que lors des modifications ou aménagements de parcelles. En cas exceptionnel et justifié de l'impossibilité de l'enfouissement, ces réseaux aériens devront alors être dissimulés.

Les antennes aériennes seront dissimulées. Les antennes paraboliques seront disposées de façon à ne pas être vues des voies et espace publics avoisinants.

Chaque nouvelle construction devra prévoir un fourreau de manœuvre pour anticiper le déploiement de la fibre optique.